



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**  
**RESOLUCIÓN No. \*202477004595836\*** con Fecha 2024-06-24

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL**”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-270659** y **060-243871**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

**LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL CARIBE 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, que en su artículo 4, derogó las Resoluciones Nros. 740 del 13 de junio de 2017, 108, 2562, 3234 de 2018, 7622, 12096 de 2019 y 915 de 2020, 2021100026976 y 20211000087126 de 2021, las circulares 2 y 5 de 2018 y demás actos que le sean contrarios, y

**CONSIDERANDO**

**I. 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 Tierras (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.

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

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 2**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

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, razón por la cual, se expidió la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

Es así como, el artículo 32 del Capítulo 2 de la precitada resolución, establece la etapa de apertura del trámite administrativo, en concordancia con 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 ibídem, (artículo 4. clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994), se deberá expedir el acto administrativo que ordena dar apertura a la fase administrativa del Procedimiento Único, en donde se abrirá periodo probatorio.

Por su parte, mediante Resolución **20246100257826** del 15 de abril de 2024, se nombró con carácter ordinario a **ISIS MARGARITA NAVARRO CERA**, como Experto Código G3 Grado 05, perteneciente a la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, Unidad de Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras - ANT.

Por último, mediante Resolución 20221000298926 del 01 de diciembre de 2022, por la cual se delegan funciones en los servidores públicos del Nivel Asesor Experto Código G3 Grado 05, de las Unidades de Gestión Territorial – UGT. Plasmando, en su artículo 1 referente a la delegación de funciones numeral 3 lo siguiente:

*“3. Adelantar y decidir en primera instancia los procesos agrarios de clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, extinción del derecho de dominio y deslinde de tierras de la nación, que a la fecha de entrada en operación de la Agencia Nacional de Tierras se encuentren en trámite y no hayan sido resueltos por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural”.*

**II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:**

<b>NOMBRE</b>	CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL
<b>FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	060-68955
<b>DEPARTAMENTO</b>	BOLIVAR
<b>MUNICIPIO</b>	CARTAGENA DE INDIAS
<b>VEREDA</b>	CARTAGENA
<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	13-001-00-01-00-00-0001-0282-0-00-00-0000
<b>ÁREA</b>	NO REGISTRA
<b>MATRIZ</b>	NO REGISTRA
<b>SEGREGADOS</b>	060-243871 y 060-270659
<b>EXPEDIENTE</b>	202332003400205231E

**Plano Registral:** La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 31 de mayo de 2024, el cual muestra la ubicación completa del predio identificado con

## RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 3

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

folio de matrícula inmobiliaria (FMI) No. **060-68955** con respecto a la reconstrucción del polígono del título:

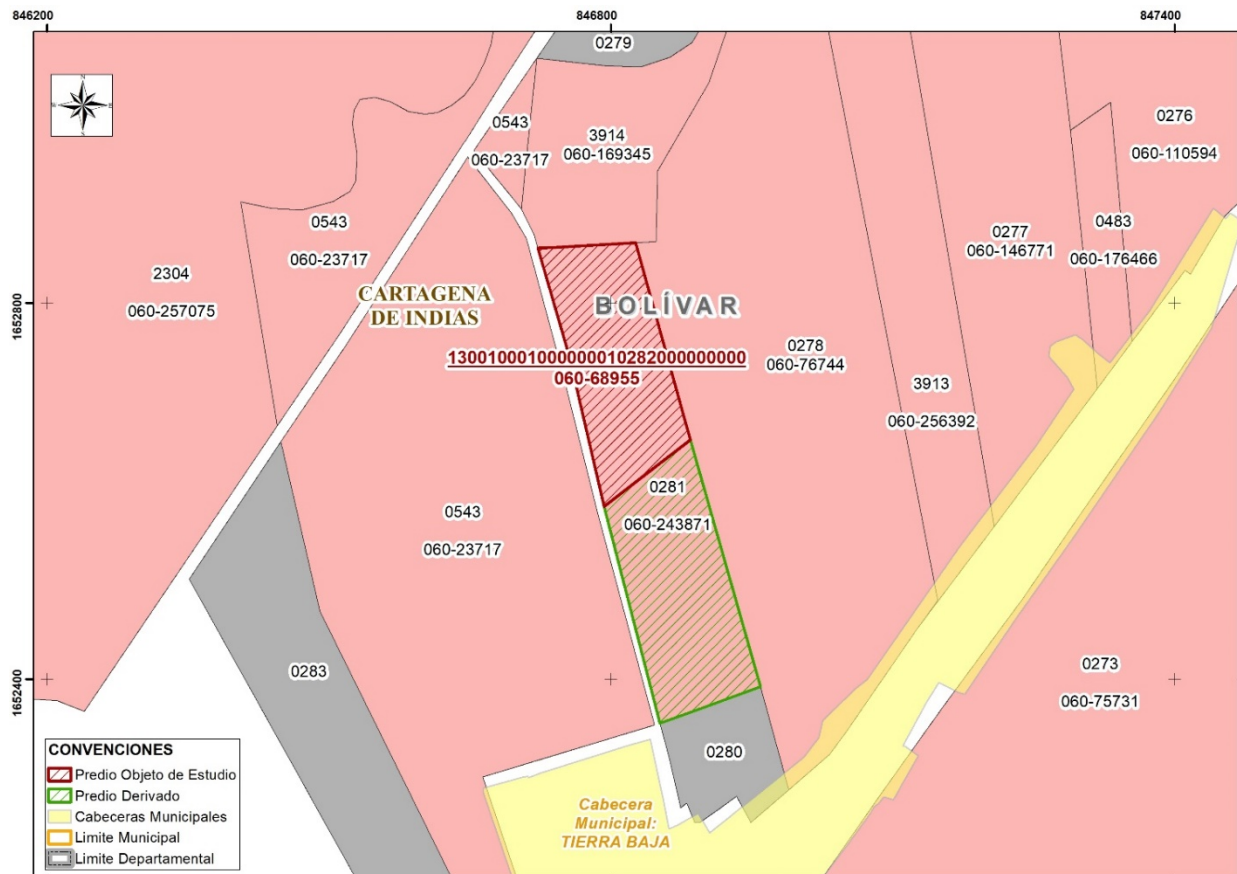


Ilustración 1. Plano Registral de la zona

Fuente: GDB catastral IGAC vigencia 2017-11 con información alfanumérica del Gestor Catastral MIDAS. Fecha consulta: 27/05/2024

### III. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:

En la Sentencia T-488 del 9 de julio de 2014, la Corte Constitucional ordenó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), hoy Agencia Nacional de Tierras (ANT), elaborar un plan para el desarrollo de un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos dispuestos a lo largo y ancho del país, con fundamento en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994; asimismo, ordenó a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, un consolidado de los predios presuntamente baldíos que probablemente pudieron ser declarados con derecho de dominio por jueces de la República mediante fallos de pertenencia, informe dentro del cual se relacionó el folio No. **060-68955**, correspondiente al predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

De acuerdo a lo anterior, el Equipo Jurídico de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica – UGT Caribe realizó el Informe técnico jurídico preliminar – ITJP, de fecha 31 de mayo de 2024, el cual contiene toda la información detallada del inmueble recabada a lo largo del presente asunto agrario, respecto del predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, documento que determina que existe mérito para expedir el acto administrativo de apertura e

## RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 4

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

inicio a la etapa preliminar de que trata el Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad respecto del caso particular, teniendo en cuenta que en su momento, no se pudo determinar con certeza la naturaleza jurídica del inmueble rural como se expondrá más adelante. ya que no se observaron antecedentes registrales que dilucidaran de forma clara la existencia de un derecho real de dominio en cabeza de alguna persona natural o jurídica.

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

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

Durante las actuaciones surtidas en el marco del asunto agrario de clarificación establecido en el Procedimiento Único, conforme las disposiciones del Decreto Ley 902 de 2017, se cuenta con el siguiente acervo documental relevante dentro del expediente correspondiente al predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

Así las cosas, en el expediente recibido por la UGT reposan los siguientes radicados más relevantes de las actuaciones administrativas:

Mediante el radicado 20171000088381 de fecha 27 de marzo de 2017, se solicitó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi “el análisis de cruce de bases de datos autos N° 040 de 2017 y 022 de 2016 – Sentencia T-488 de 2014”.

Mediante el radicado N° 20173200213991 de fecha mayo 22 de 2017 se solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro “... soportes documentales de base de datos entregada por la Superintendencia de Notariado y Registro con ocasión de las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-488 de 2014” con respuesta 20179600375552 (SNR2017EE020883 de mayo 31 de 2017).

Con oficio 20183200059521 de fecha 12 de febrero de 2018, se solicitó copia en físico del folio de matrícula con el propósito de analizar la necesidad o no de iniciar la etapa previa tendiente a establecer la procedencia de dar inicio o no al procedimiento único contemplado en el Decreto 902 de 2017.

Por consiguiente, la UGT para cumplir el objeto del proceso en mención, solicitó la siguiente información:

Con oficio N° 20237707904131 de mayo 26 de 2023 asociado a radicado Orfeo N° 202332003400205231E0000001, se solicitó a la ORIP de Cartagena, certificados de carencia de antecedentes registrales y títulos inscritos de los predios relacionados en el documento, certificados especiales, entre otros insumos. Sin respuesta.

Durante las actuaciones procesales impulsadas en el marco del Decreto Ley 902 de 2017, se aportaron y solicitaron de oficio diferentes soportes documentales y títulos necesarios para el análisis pertinente, los cuales fueron piezas fundamentales y contundentes para elaborar el presente Informe Técnico Jurídico Preliminar –ITJP.

En ese orden de ideas, obran en el expediente los siguientes documentos relevantes para el estudio:

Certificado folio de matrícula inmobiliaria No. 060-68955 de fecha 30 de mayo de 2024 (objeto de estudio) y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-243871 y 060-270659 (derivados), obtenidos mediante la herramienta VUR avalada por la Superintendencia de Notariado y

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 5**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

Registro -SNR.

**2. ESTUDIO DEL ACERVO DOCUMENTAL RECAUDADO A LO LARGO DE LA ACTUACION.**

- a) **Del estudio jurídico del caso, a partir de la revisión del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-68955 del predio denominado “CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”.**

El predio objeto de la presente actuación administrativa se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, correspondiente al predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, actualmente **ACTIVO**, no cuenta con complementaciones, se evidencia que, la fecha de apertura del folio en mención data del 03 de julio de 1985, no cuenta con folio matriz, cuenta con dos (2) folios derivados N° 060-243871 y N° 060-270659, no registra salvedades ni correcciones en las anotaciones, registra una (1) medida cautelar, no registra gravámenes y limitaciones, tiene un total de veintitrés (23) anotaciones así:

**ANOTACIÓN 1:** Escritura No. 150 de Protocolización Posesión (Falsa Tradición), fechada de 05 de marzo de 1965, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, en favor de ALDANA BERNAL TULIO ALBERTO, registrada el día 30 de abril de 1965 con el código registral 601.

**ANOTACION 2:** Escritura de Compraventa de Posesión Este y Cinco Mas (Falsa Tradición) N°1133 del 11 de julio de 1984 de la Notaria 1 De Cartagena a favor de Zabaleta Pantoja Enrique, registrada el 11 de junio de 1985, con el código registral 601.

**ANOTACION 3:** ESCRITURA Compraventa de Posesión (falsa tradición) N°72 del 21 de enero de 1988 de la Notaría 1 De Cartagena a favor de Nader Nader Antonio E. Registrada el 28 de enero de 1988 con el código registral 601.

**ANOTACION 4:** ESCRITURA A RECTIFICACION DE LINDEROS MEDIDAS Y CABIDA DE ESTE LOTE (Otro) N°1685 del 11 de diciembre de 1992 de la Notaría 4 de Cartagena a favor de Nader Nader Antonio Elías CC 3781890. Registrada el 15 de enero de 1993 con el código registral 999

**ANOTACIÓN 5:** Escritura de compraventa de posesión una parte No. 735, de fecha 29 de abril de 1993, emanada de la Notaria Cuarta de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE & CIA S. EN C, registrada el día 31 de mayo de 1993 con el código registral 601.

**ANOTACION 6:** ESCRITURA HIPOTECA ABIERTA PARTE RESTASTE POSESION N° 2125 del 9 de mayo de 1995 de la Notaría 3 de Cartagena a favor de Inversiones De Zubiria Piñeres y CIA S. EN C. Registrada el 10 de mayo de 1995 con el código registral 210.

**ANOTACION 7:** Oficio N° 390/4334 del 31 de marzo de 1997 de Embargo con Acción Real del Juzgado Primero Civil Del Circuito De Cartagena de INVERSIONES DE ZUBIRIA PIÑEREZ & CIA S.EN.C a NADER NADER ANTONIO ELIAS. Registrada el 03 de abril de 1997 con el código registral 402.

**ANOTACIÓN 8:** Demanda en Proceso de Deslinde y Amojonamiento de fecha 16 de septiembre de 2003, del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena a favor de NADER NADER ANTONIO ELIAS CC 3781890, registrada el día 17 de septiembre de 2003, código 0410.

**ANOTACION 9:** Oficio N° 0829 del 13 de junio de 2008 de CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DESEMBARGO del Juzgado Primero Civil Del Circuito De Cartagena de INDIAS a

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 6**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

favor de NADER NADER ANTONIO ELIAS CC 3781890. Registrada el 13 de junio de 2008 con el código registral 0841 (Se cancela anotación 7).

**ANOTACION 10:** ESCRITURA CANCELACION de HIPOTECA POR VOLUNTAD DE LAS PARTES N° 2801 del 07 de julio de 2008 de la Notaría 3 de Cartagena de Indias (Se cancela anotación 6) N° a favor de NADER NADER ANTONIO ELIAS CC 3781890, Registrada el 08 de julio de 2008 con el código registral 0843.

**ANOTACION 11:** Oficio VAL-DJ-597-08 del 08 de septiembre de 2008 De Valorización Este y otros del Departamento Administrativo De Valorización Distrital de Cartagena de Indias a Departamento Administrativo De Valorización Distrital De Cartagena De India, Registrada el 11 de septiembre de 2008, con el código registral 0212.

**ANOTACION 12:** Oficio VAL-DJ-969 del 05 de diciembre de 2008 de VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS a VALORIZACION DISTRITAL. Registrada el 30 de diciembre de 2008, con el código registral 0212.

**ANOTACIÓN 13:** Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia Parcial, área 2 has + 183,06 m2, de fecha 30 de abril de 2009, emanada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE Y CIA S. EN C. NIT. 8904064812, registrada el día 02 de julio de 2009 con el código registral 0131.

**ANOTACION 14:** Oficio VALDJ-7-2010 del 14 de julio de 2010 de Valorización Distrital de Cartagena de Indias, Registrada el 16 de julio de 2010, con el código registral 0212.

**ANOTACION 15:** Oficio AMC-OFI-0028979-2011 del 24 de agosto de 2011 de VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS. Registrada el 31 de agosto de 2011, con código registral 0404.

**ANOTACIÓN 16:** Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia 2 HAS + 5.972.69 M2, de fecha 28 de septiembre de 2011, emanada del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079, registrada el día 11 de enero de 2012 con el código registral 0131.

**ANOTACION 17:** RESOLUCION de Oferta De Compra Bien Urbano N° 1146 del 22 de junio de 2012 de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias De Cartagena a la Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias -Distrito Turístico Y Cultural, Registrada el 29 de agosto de 2012 con el código registral 0455.

**ANOTACION 18:** RESOLUCION de CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA UTILIDAD PUBLICA Y OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO N° 2472 del 07 de noviembre de 2012 de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias De Cartagena al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL, Registrada el 19 de febrero de 2013 con el código registral 0842.

**ANOTACIÓN 19:** Resolución de Expropiación por Vía Administrativa No. 2472 de fecha 7 de noviembre de 2012, emanada de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, a favor de la Alcaldía Mayor de Cartagena, registrada el día 19 de febrero de 2013 con el código registral 0140.

**ANOTACION 20:** RESOLUCION de EXPROPIACION POR VIA ADMNISTRATIVA N° 2472 del 07 de noviembre de 2012 a favor de la ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA a favor del DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS NIT.8904801844 Registrada el 05 de julio de 2013 con el código registral 0140.

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 7**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

**ANOTACION 21:** Cancelación Providencia Administrativa Embargo, Oficio AMC-OFI-33952-2018 de fecha de 5 de abril de 2018, Valorización Distrital de Cartagena de Indias, registrada el día 11 de abril de 2018, con el código registral 0842, del Departamento Administrativo de Valorización Distrital.

**ANOTACIÓN 22:** Escritura de Hipoteca No. 1795 de fecha de 27 de abril de 2018, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, de la Empresa de Desarrollo La Isla Sucursal Colombia NIT. 9001243754 y Empresa de Desarrollo Los Morros Sucursal Colombia NIT. 9001240079. A: Banco Davivienda S.A NIT. 8600343137, registrada el día 2 de mayo de 2018, con el código registral 0219.

**ANOTACION 23:** Escritura de Cancelación de Hipoteca No. 4775 de fecha de 22 de septiembre de 2021, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, del Banco Davivienda S.A NIT. 8600343137, a la Empresa de Desarrollo La Isla Sucursal Colombia NIT. 9001243754 y Empresa de Desarrollo Los Morros Sucursal Colombia NIT. 9001240079., registrada el día 9 de noviembre de 2021, con el código registral 0843.

**- FOLIOS DERIVADOS**

**- FOLIO N° 060-270659**

El folio derivado se identifica con la matrícula inmobiliaria (FMI) No. **060-270659**, no registra dirección del inmueble, se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, inscrito en el círculo registral de Cartagena (Bolívar). Asimismo, se evidencia que se encuentra actualmente **ACTIVO**, fecha de apertura el 16 de marzo de 2013, tiene 1 folio matriz No. 060-68955 (Objeto de estudio), no tiene folios derivados, registra un total de una (1) anotación, no tiene salvedades ni correcciones en las anotaciones, no registra medida cautelar, ni gravámenes y limitaciones, no posee complementaciones. Como presunto propietario registra: ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA.

**- FOLIO N° 060-243871**

El folio derivado se identifica con la matrícula inmobiliaria (FMI) No. **060-243871**, con dirección del inmueble **“CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA LOTE QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION”**, se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, inscrito en el círculo registral de Cartagena (Bolívar). Asimismo, se evidencia que se encuentra actualmente **CERRADO**, fecha de apertura el 03 de julio de 2009, tiene 1 folio matriz No. 060-68955 (objeto de estudio), tiene 2 folios derivados N° 060-268979 y 060-300021, registra un total de ocho (8) anotaciones, tiene una (1) salvedades y correcciones en las anotaciones, no registra medida cautelar, ni gravámenes y limitaciones, no posee complementaciones. Como presunto propietario registra a la EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079.

**b) Del análisis técnico del caso, a partir de la revisión de los aspectos catastrales y de ubicación del predio “CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL” FMI No. 060-68955.**

De acuerdo con el Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 31 de mayo de 2024, del análisis del FMI No. **060-68955** se concluye:

*“(…) 8 Análisis integral:*

- *Según MIDAS, el Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-68955 se ubica en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda La Boquilla, dirección LA ALBORADA; se identifica con numero predial 13-001-00-01-00-00-0001-0282-0-00-00-0000 y tiene un*

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 8**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

*área de terreno según el geovisor de 2 ha + 5374 m2.*

- *Según la consulta del VUR del Folio de Matrícula inmobiliaria 060-68955, el predio objeto de estudio se ubica en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda Cartagena con dirección CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL, actualmente está activo, no registra FMI matriz, registra los FMI derivado 060-243871 y 060-270659 y finalmente, registra referencia catastral 1-13-024-016-000.*

- *Con Relación a los predios derivados, el FMI 060-243871 según la consulta VUR se denomina ORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA LOTE QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION, Direcciones Anteriores: CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA VEREDA TIERRA BAJA LOTE QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION, registra los FMI derivados 060-268979 y 060-300021, se encuentra en estado Cerrado, no registra referencia catastral y se encuentra ubicado en la vereda Cartagena, Municipio Cartagena de Indias en el departamento de Bolívar. De acuerdo con la consulta realizada en el Geovisor MIDAS, el predio se encuentra espacializado bajo el Numero Predial Nacional 13-001-00-01-00-00-0001-0281-0-00-00-0000, se denomina la Alborada, registra un área de terreno de 2 ha + 0183 m2 y se ubica en la vereda la Boquilla del municipio de Cartagena del departamento de Bolívar, cabe resaltar que dicho predio es colindante Sur del predio objeto de estudio.*

*Por otro lado, el FMI 060-270659 según VUR, se encuentra ubicado en el departamento de Bolívar, municipio de Cartagena de Indias, vereda Cartagena, no registra nombre, se encuentra en estado activo, no registra FMI derivados ni referencia catastral, al realizar la respectiva consulta en el geovisor MIDAS se determina que el predio no se encuentra espacializado, por lo cual no hay información espacial ni alfanumérica del mismo.*

- *El FMI 060-68955 no registra área de terreno, el área de terreno que se relaciona en la consulta catastral del No predial 13-001-00-01-00-00-0001-0282-0-00-00-0000 es de 2 ha + 5374 m2, la cual difiere en 289 m2 del área de la base catastral del IGAC vigencia noviembre 2017 (2 ha + 5663 m2).*

- *A nivel general la GDB Catastral del SNC IGAC vigencia noviembre de 2017 y los elementos naturales presentes en la imagen satelital con fecha de 2023/03/01 disponible para la zona de estudio concuerdan, aunque presenta un leve desplazamiento. El predio objeto de estudio se encuentra dentro del área geométrica del humedal Arroyos Directos al Caribe, con respecto a los cuerpos de agua presenta cercanía hacia el norte con el Arroyo Caño Mesa y hacia el Este con Ciénaga no identificada en la GDB Cartografía IGAC. Respecto a las vías, colinda al Oeste con vía tipo 5 y presenta cercanía hacia el Noroeste con vía pavimentada tipo 1, así mismo se evidencian varios accesos y caminos hacia el predio. Finalmente, el predio se encuentra aproximadamente a 500 metro del centro poblado Tierra Baja.*

- *De acuerdo con el cruce de capas de restricciones y condicionantes, se concluye que cartográficamente el predio objeto de estudio Presenta cruces en un 100 % con la capa HUMEDAL, con la capa SOLICITUD\_CONSTITUCION\_RESGUARDO\_INDIGENA y con la capa de USOS DEL SUELO.*

- *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 FMI 060-68955 (ARTÍCULO 7o. De la regional Bolívar, el municipio de Cartagena, zona relativamente homogénea No. 5) corresponde al rango de 41 a 56 has, es decir que el área del predio objeto de estudio (2 ha + 5374 m2, según MIDAS) es MENOR al*

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 9**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

*rango definido en dicha resolución.”*

**- DEL ANÁLISIS DE COLINDANCIAS DEL INMUEBLE: “CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL” 060-68955:**

Con base en lo expuesto y ante la falta de antecedentes de tradición adicionales, se hace necesario ampliar el análisis jurídico de los títulos identificados en los predios colindantes del predio objeto de estudio, con el fin de obtener información adicional que permita determinar la naturaleza jurídica del predio analizado, como se realizará de forma explícita posteriormente.

**NORTE:** Colinda con el predio identificado con número predial **13-001-00-01-00-00-0001-3914-0-00-00-0000**, con dirección “LA PISTA”, según IGAC, 4 ha + 1243 m2, no registra titular, y folio de matrícula inmobiliaria N° 060-169345, área 41.243.00 m2, abierto el 30 de abril de 1998, se encuentra ACTIVO, señala como nombre del inmueble “LT B EN TIERRA BAJA MANZANILLOS CANALETES EN LA BOQUILLA”, de tipo urbano; tiene un (1) folio matriz N° 060-132705, tiene dos (2) folios derivados N° 060-272001 y N° 060-325369, posee complementaciones, registra dos (2) salvedades, tiene diecinueve (19) anotaciones; se inscribe como primera anotación: Escritura de División Material N° 3558 de fecha 30 de diciembre de 1997, expedida por la Notaría Cuarta de Cartagena a favor de VILLALOBOS JIMENEZ REMBERTO CC 3787201; VILLALOBOS JIMENEZ HUBERTO CC 9053094; VILLALOBOS JIMENEZ WILBERTO CC 9053104; VILLALOBOS JIMENEZ PETRONA CC 22753381; VILLALOBOS CORCHO SUSANA CC 22791830; VILLALOBOS CORCHO MERY DEL PILAR CC 22791832; VILLALOBOS CORCHO MARTA CC 22791955; VILLALOBOS CORCHO JOSE CC 73071316; VILLALOBOS CORCHO FERNANDO CC 73125263, como presunto propietario señala a DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL CARTAGENA DE INDIAS.

**ESTE:** Colinda con el predio identificado con número predial **13-001-00-01-00-00-0001-0278-0-00-00-0000**, con dirección “TIERRA BAJA”, según IGAC, 10 h + 9000 m2, no registra titular, y folio de matrícula inmobiliaria 060-76744, no registra área, abierto el 17 de octubre de 1986, se encuentra CERRADO, señala como nombre del inmueble “SIN DIRECCION PREDIO EN MANZANILLO O CANALETE TIERRABAJA EN LA BOQUILLA”, de tipo urbano; no tiene folio matriz, tiene un (1) folio derivado N° 060-300021, no tiene complementaciones, no registra salvedades, tiene doce (12) anotaciones; se inscribe como primera anotación: Sentencia de Adjudicación en Sucesión, de fecha 02 de diciembre de 1967, emanada del Juzgado Quinto Civil Municipal de Cartagena a favor de JIMENEZ DE VILLALOBOS CARLOTA X 1.666.67 ACC; VILLALOBOS DAGOBERTO X 1.666.67 ACC; VILLALOBOS HUMBERTO X 1.666.67 ACC; VILLALOBOS JIMENEZ WILBERTO CC 9053104 X 1.666.67 ACC; VILLALOBOS JIMENEZ PETRONA CC 22753381 X 1.666.67 ACC; VILLALOBOS JIMENEZ REMBERTO CC 3787201 X 1.666.67 ACC, como presunto propietario señala a EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA, identificado con NIT. 9001240079.

**SUR:** Colinda con el predio identificado con número predial **13-001-00-01-00-00-0001-0281-0-00-00-0000**, con dirección “LA ALBORADA”, según IGAC, 2 ha + 0183 m2, no registra titular, y folio de matrícula inmobiliaria 060-243871, área: 2 hectáreas + 183.06 m2, abierto el 03 de julio de 2009, se encuentra CERRADO, como nombre del inmueble señala “CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA LOTE QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION”, de tipo rural; tiene un (1) folio matriz N° 060-68955, tiene dos (2) folios derivados N° 060-268979 y N° 060-300021, no tiene complementaciones, tiene 1 salvedades, tiene ocho (8) anotaciones, se inscribe como primera anotación: Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia Parcial, de fecha 30 de abril de 2009, expedida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE Y CIA S. EN C. NIT. 8904064812, como presunto propietario señala a EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA, identificado con NIT. 9001240079.

## RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 10

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

**OESTE:** Colinda con el predio identificado con No. Predial **13-001-00-01-00-00-0001-0543-0-00-00-0000**, señala como nombre y dirección en IGAC “TIERRA BAJA” según IGAC, 14 ha + 4097 m<sup>2</sup>, no registra titular, y folio de matrícula inmobiliaria 060-23717, no registra área, abierto el 03 de enero de 1979, se encuentra ACTIVO, señala como nombre del inmueble “SIN DIRECCION GLOBO DE TERRENO CASERIO TIERRABAJA LA BOQUILLA”, de tipo urbano; no tiene folio matriz, tiene nueve (9) folios derivados N° 060-183912; 060-299975; 060-299976; 060-350359; 060-350358; 060-339773; 060-339772; 060-339771; 060-339770, no tiene complementaciones, tiene veintitrés (23) anotaciones, tiene 1 salvedades, se inscribe como primera anotación: Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio del 17 de octubre de 1973, expedida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena a favor de ALDANA BERNAL TULIO, como presunto propietario señala a AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, identificado con NIT 830122599669.

Lo anterior, toda vez que a pesar de la documentación que se encuentra contenida en el expediente, se hace necesario que en la actuación administrativa se validen y se recaben los elementos probatorios suficientes para establecer su naturaleza jurídica pública o privada. Así mismo, los títulos traslaticios de dominio surgidos de aquellos repartimientos, no se encuentran debidamente registrados en la tradición del predio objeto de clarificación, conforme a la exigencia dispuesta por la segunda parte del inciso tercero del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

### c) Título objeto de estudio

El documento base de estudio en el presente acto, fue el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955** de la ORIP de Cartagena, en el cual se evidencia el registro de la Escritura No. 150 de Protocolización Posesión (Falsa Tradición), fechada de 05 de marzo de 1965, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, en favor de ALDANA BERNAL TULIO ALBERTO, registrada el día 30 de abril de 1965 con el código registral 601; en la anotación 13, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia Parcial, de fecha 30 de abril de 2009, emanada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE Y CIA S. EN C. NIT. 8904064812, registrada el día 02 de julio de 2009 con el código registral 0131; en la anotación 16, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia 2 HAS + 5.972.69 M<sup>2</sup>, de fecha 28 de septiembre de 2011, emanada del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079, registrada el día 11 de enero de 2012 con el código registral 0131, y en la anotación 19, reposa la Resolución de Expropiación por Vía Administrativa No. 2472 de fecha 7 de noviembre de 2012, emanada de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, a favor de la Alcaldía Mayor de Cartagena, registrada el día 19 de febrero de 2013 con el código registral 0140.

### 1. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO PREDIO “CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL” FMI No. 060-68955.

Luego de analizar las anotaciones de tradición inscritas y previamente descritas respecto al folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, es necesario corroborar si se cumplen las exigencias definidas por la ley agraria para acreditar propiedad privada y, por ende, concluir que salió del dominio de la Nación, o, por el contrario, declarar que no se ha quebrantado la presunción iuris tantum de Baldío.

En consecuencia, se analizarán uno a uno los requisitos planteados en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar propiedad privada así:

#### 1. Que sean títulos debidamente inscritos:

## RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 11

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

Analizando las anotaciones, encontramos en la primera una Escritura No. 150 de Protocolización Posesión (Falsa Tradición), fechada de 05 de marzo de 1965, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, en favor de ALDANA BERNAL TULIO ALBERTO, registrada el día 30 de abril de 1965 con el código registral 601; en la anotación 13, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia Parcial, de fecha 30 de abril de 2009, emanada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE Y CIA S. EN C. NIT. 8904064812, registrada el día 02 de julio de 2009 con el código registral 0131 y en la anotación 16, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia 2 HAS + 5.972.69 M2, de fecha 28 de septiembre de 2011, emanada del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079, registrada el día 11 de enero de 2012 con el código registral 0131, y en la anotación 19 reposa la Resolución de Expropiación por Vía Administrativa No. 2472 de fecha 7 de noviembre de 2012, emanada de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, a favor de la Alcaldía Mayor de Cartagena, registrada el día 19 de febrero de 2013 con el código registral 0140, las cuales no reflejan una transferencia real de dominio del predio; en este orden, los actos jurídicos sujetos de registro que no acreditan propiedad privada, por ejemplo, la compraventa de mejoras, la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y 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 seis (6) del parágrafo tercero del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 “Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones”.

De igual forma, la Constitución Política de 1991, no cambió la naturaleza jurídica de los bienes baldíos, por el contrario en su artículo 102 señaló: *“El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación”*, y el artículo 63 validó una vez más, que los bienes de uso público son inembargables puesto que la constitución explícitamente impide embargos, secuestros o cualquier medida de ejecución judicial tendiente a restringir el uso directo del bien, imprescriptibles porque son bienes no susceptibles de usucapión, e inalienables dado que son bienes que se encuentran fuera del comercio y no pueden ser materia de actos jurídicos que impliquen tradición o pérdida de la finalidad del bien.

En ese sentido, fue expedida la Ley 160 de 1994, disponiendo 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.”*

A la luz de los planteamientos realizados en párrafos anteriores y revisadas las anotaciones del folio objeto de estudio nos encontramos frente a un predio preliminarmente de naturaleza **BALDIA**, esto debido a que en su primera anotación registra Escritura No. 150 de Protocolización Posesión (Falsa Tradición), fechada de 05 de marzo de 1965, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, en favor de ALDANA BERNAL TULIO ALBERTO, registrada el día 30 de abril de 1965 con el código registral 601; en la anotación 13, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia Parcial, de fecha 30 de abril de 2009, emanada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE Y CIA S. EN C. NIT. 8904064812, registrada el día 02 de julio de 2009 con el código registral 0131; en la anotación 16, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia 2 HAS + 5.972.69 M2, de fecha 28 de septiembre de 2011, emanada del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079, registrada el día 11 de enero de 2012 con el código registral 0131, y en la anotación 19 reposa la Resolución de Expropiación por Vía Administrativa No. 2472 de fecha 7 de noviembre de 2012, emanada de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, a favor de la Alcaldía Mayor de Cartagena, registrada el día 19 de febrero

## RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 12

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

de 2013 con el código registral 0140, que dichas anotaciones no encuadran en los parámetros establecidos por el artículo 48 de la ley 160 de 1994, para así acreditar propiedad privada debido a que no tiene como referente un título originario expedido por el estado, que se encuentre debidamente registrado y que no haya perdido su eficacia legal, ni tampoco cumple con los requisitos de la fórmula transaccional dado que no cuenta con títulos debidamente inscritos donde consten tradiciones de dominio y/o negocios jurídicos que disponen transferencias de dominio en debida forma.

### 2. Por un lapso no menor al término señalado por la ley para la prescripción extraordinaria:

El termino de prescripción extraordinaria, contabilizado para el momento de expedición de la Ley 160 de 1994, era de 20 años, en tal sentido se exige que los títulos con los cuales se pretenda acreditar propiedad privada, hayan sido inscritos en el registro inmobiliario con anterioridad al 5 de agosto de 1974; si bien es cierto, la mencionada sentencia fue inscrita el día 18 de noviembre de 2005, en el caso en concreto, no se discute si se cumple o no con el termino estipulado para la debida inscripción, sino el acto mismo dado que en primera medida se logra evidenciar que se trata de una sentencia proferida por un juez de la república pero pese a ellos no refleja una transferencia real de dominio sobre el predio debido a que el título inscrito corresponde a uno de los terrenos baldíos que se han adquirido a través de procesos judiciales de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio en los cuales no se les hizo parte a las autoridades agrarias que regulan y tienen potestad sobre los bienes baldíos de la nación, irregularidades que se han venido presentando en el acceso a las tierras rurales a través de los años.

### 3. En donde consten tradiciones de dominio:

Una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria, en particular la anotación primera, se encuentra registrada Escritura No. 150 de Protocolización Posesión (Falsa Tradición), fechada de 05 de marzo de 1965, emanada de la Notaría Segunda de Cartagena, en favor de ALDANA BERNAL TULIO ALBERTO, registrada el día 30 de abril de 1965 con el código registral 601; en la anotación 13, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia Parcial, de fecha 30 de abril de 2009, emanada del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de ESPINOSA FACIOLINCE Y CIA S. EN C. NIT. 8904064812, registrada el día 02 de julio de 2009 con el código registral 0131; en la anotación 16, reposa la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia 2 HAS + 5.972.69 M2, de fecha 28 de septiembre de 2011, emanada del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de Indias a favor de EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079, registrada el día 11 de enero de 2012 con el código registral 0131, y en la anotación 19 reposa la Resolución de Expropiación por Vía Administrativa No. 2472 de fecha 7 de noviembre de 2012, emanada de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, a favor de la Alcaldía Mayor de Cartagena, registrada el día 19 de febrero de 2013 con el código registral 0140.

Bajo este supuesto, y una vez analizada la primera anotación registrada en el folio, no se puede acreditar aún la existencia de pleno dominio consolidado sobre la extensión de terreno del predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, ya que, si bien es cierto existe un título inscrito como lo es la sentencia anteriormente mencionada, no puede colegirse con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio y, por lo tanto, no es suficiente para acreditar propiedad privada bajo los presupuestos del artículo 48 de la ley 160 de 1994.

En lo que respecta a la aplicación de la fórmula transaccional, esto es a la acreditación de propiedad mediante la comprobación de títulos traslaticios de dominio debidamente registrados por un término no menor a la prescripción extraordinaria al momento de entrada en vigencia de

## RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 13

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

la Ley 160 de 1994.

Ahora bien, en la búsqueda de establecer el dominio consolidado sobre un terreno, vinculado con títulos históricos no identificados en los registros públicos actuales de catastro y registro, se hace necesario iniciar la actuación agraria respectiva para, de un lado, validar la existencia y eficacia del título histórico como soporte del derecho de propiedad sobre esta parcialidad territorial, y del otro, incorporar dicho título a la historia tradición del predio objeto de estudio, en cumplimiento de la obligación de la autoridad de tierras de pronunciarse con suficiencia sobre la naturaleza jurídica pública baldía o privada, y en especial, a la obligación de contribución al saneamiento de la propiedad privada en el país.

Por este motivo, se considera indispensable iniciar la fase administrativa del Procedimiento Único, para recabar los elementos probatorios y de convicción que permitan establecer que el área de terreno que actualmente corresponde al predio **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, salió o no del dominio de la Nación.

### 2. CONCLUSIONES DEL CASO.

En consideración a lo expuesto en acápites anteriores, se debe concluir que con la información recabada al momento procesal de la presente actuación administrativa, **NO** es posible determinar la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, ya que no se verifican con certeza el cumplimiento de los requisitos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para certificar propiedad privada o determinar que dicha extensión territorial no ha salido del dominio de la Nación, respecto del predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

En el marco de lo anterior, se indica que el adelantamiento del Procedimiento Único en cuanto al asunto agrario de la Clarificación de la Propiedad se refiere, propende por determinar si un predio ha salido o no del dominio del Estado y de esta manera coadyuvar a minimizar las irregularidades que se han venido presentando en el acceso a las tierras rurales a través de los años, siendo una de ellas la prescripción de terrenos baldíos a través de procesos judiciales de pertenencia.

Por tanto, esta autoridad de tierras no puede perder de vista que el proceso en mención debe ser adelantado con base en el postulado contemplado en el artículo 64 de la Constitución Política, según el cual *“Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa (...)”*.

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 en el numeral segundo del artículo 28 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Unidad Gestión Territorial Caribe de la Agencia Nacional de Tierras – ANT considera que, frente a las diligencias propias de clarificación, y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico, se determina que existe mérito para expedir acto administrativo de inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad sobre el predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, como quiera que es necesario agotar el asunto agrario para definir la naturaleza jurídica del referido inmueble.

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

**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 14**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

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

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA APERTURA E INICIO A LA FASE ADMINISTRATIVA 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 **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados N° **060-243871** y N° **060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** esta providencia a los interesados o afectados, así como a **EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA** NIT. 9001240079, y la **ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA**, como presuntos titulares de derechos reales identificado en los folios de matrícula inmobiliaria No. **060-68955** y sus derivados N° **060-243871** y N° **060-270659**, a sus apoderados, previa presentación de poder, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 y 33 del anexo técnico, numeral 7 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 contenido de la presente resolución a la Procuraduría 3 Judicial II para asuntos Ambientales Minero Energéticos y Agrarios de Cartagena, de conformidad a las reglas el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo establecido en el numeral 8 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR** la parte resolutive del presente acto administrativo, en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre ubicado el predio y en un medio masivo de comunicación en el territorio, con el fin de publicar el acto a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la actuación, quienes asumirán las diligencias en el estado en que se encuentren. Lo anterior, con el fin de salvaguardar derechos de terceros que puedan resultar afectados con la actuación administrativa, de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con los artículos 37 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO: OFICIAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, para que proceda a **inscribir y/o registrar** el presente acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados N° **060-243871** y N° **060-270659**, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, en concordancia con lo establecido en el numeral 9 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**ARTÍCULO SEXTO: SOLICITAR** a la Unidad de Restitución de Tierras informe a esta entidad si el predio denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955** y sus derivados N° **060-243871** y N° **060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, se encuentra asociado a alguna solicitud de restitución de tierras o si cuenta con algún tipo de solicitud de protección en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – RUPTA, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.



**RESOLUCIÓN No. 202477004595836 del 2024-06-24 Hoja N° 15**

Por la cual se ordena la **APERTURA e INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado **“CR LA BOQUILLA LT E EN LOS TERRENOS TIERRA BAJA DEL”**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-68955**, y sus derivados **060-243871 y 060-270659**, ubicado en el municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORMAR** a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo, se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles a través de publicación en la página web de la Entidad, término durante el cual podrán aportar o solicitar mediante oficio las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con lo establecido en el numeral 10 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con en el parágrafo del artículo 32 del anexo técnico de la Resolución de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.

**ARTÍCULO NOVENO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria, de acuerdo a lo consignado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en su artículo 87 numeral 1°. de la ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Santa Marta, el 2024-06-24

**ISIS MARGARITA NAVARRO CERA**

Experto Código G3 Grado 5, de la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Ibeth Mora Martínez– Abogada Contratista SPA y GJ – UGT Caribe

Revisó: Yolemyns Goenaga - Abogada Contratista Revisora - Equipo SPA y GJ – UGT Caribe

Aprobó: Antonio David Royet Díaz – Líder Equipo Subdirección de Procesos Agrarios – UGT Caribe