



**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL  
INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER**

**RESOLUCIÓN No. 921 DE 2010**

( )

19 ABR. 2010

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

**EL SUBGERENTE DE TIERRAS RURALES DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE  
DESARROLLO RURAL - INCODER**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas entre otras, por los numerales 14 del artículo 12, 3 del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, Capítulo X del Decreto 2664 de 1994, Decreto 3759 de 2009 y Resolución 2140 de 2009, proferida por la Gerencia General del Instituto, y

**C O N S I D E R A N D O :**

**Antecedentes.**

Que Mediante resolución número 04698 de septiembre 27 de 1984, el entonces Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - INCORA, declaró que no han salido del patrimonio nacional y por tanto son baldíos reservados, en virtud de lo previsto en los Códigos Fiscales de 1873 y 1912, las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, entre las cuales se encuentran La Isleta, La Isletica, Isla Grande, Macaví, Roberto, Isla del Rosario, Pavito, Los Palacios, Pirata, Los Caguamos, Bonaire, No Te Vendo o Islote de la Fiesta, Isla del Tesoro, Arenas y otras, que comprenden un área aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas a unos 35 kilómetros al suroeste de Cartagena, Departamento de Bolívar y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000; X-1.614.260 y 1' 624.260 latitud norte.

La anterior providencia fue recurrida por el apoderado de los interesados, impugnación que se resolvió con la Resolución número 04393 de septiembre 15 de 1986 expedida por el INCORA, en la cual se dispuso, además de solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena su inscripción en numerosos folios de matrícula inmobiliaria, y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDIOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. Debe resaltarse que en el artículo séptimo de este acto administrativo -resolución No. 004393 de 1986-, se precisa que la declaratoria de baldíos reservados de los terrenos que conforman las Islas del Rosario, "se hace sin perjuicio de las facultades que tiene la Dirección General Marítima y Portuaria -DIMAR- para regular, autorizar y controlar el uso de estas Islas, de conformidad con el Decreto No. 2324 del 18 de septiembre de 1984".

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

Copia fiel tomada de su original

15 MAR. 2018

Fecha Firma

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Que en desarrollo de una acción de cumplimiento instaurada por la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, se dictó sentencia el 2 de mayo de 2001, en la cual se consideró por la Corporación Judicial que, a pesar de lo que se establecía en el artículo 6° del Decreto 1124 de 1999, que reestructuró el antiguo Ministerio del Medio Ambiente, el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial la relacionada con el ejercicio de las acciones y la adopción de las medidas que correspondan en los casos de indebida apropiación de terrenos baldíos de la Nación, y ordenó al representante legal de la citada entidad pública, hoy en liquidación, que en el término de seis meses iniciara las medidas y acciones legales pertinentes destinadas al cabal cumplimiento de las disposiciones legales contenidas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, los que en el estricto orden en que vienen citados, y en lo correspondiente a este asunto, contemplan los procedimientos administrativos agrarios encaminados a declarar la indebida ocupación o apropiación de tierras baldías (desarrollado parcialmente en los Capítulos X y XII de la citada ley y además en el Decreto 2664 de 1994); clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de su propiedad; delimitar las tierras de propiedad de la Nación y, finalmente, cooperar con las entidades competentes en la vigilancia, conservación y restablecimiento de los recursos naturales.

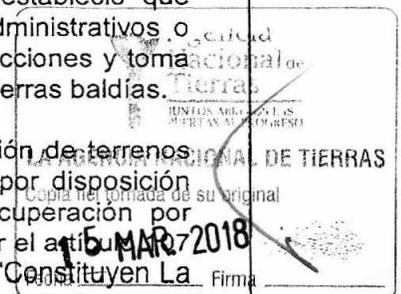
Que la sentencia en mención fue confirmada por el H. Consejo de Estado, Sección Cuarta, en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001.

Que con base en lo anterior y teniendo en cuenta lo siguiente, se iniciaron en el archipiélago de San Bernardo los procesos de recuperación de baldíos indebidamente ocupados, dado que su situación geográfica e histórica son idénticas a las que anteceden a las islas del Rosario.

Que el Decreto 1300 del 23 de mayo de 2003, creó el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER, como un establecimiento público encargado de ejecutar la política agropecuaria y de desarrollo rural, con el fin de mejorar la calidad de vida de los pobladores rurales y al desarrollo socioeconómico del país. Una vez creado, dicho Instituto asumió las funciones que venía ejecutando el entonces INCORA, entre otras, la de conocer de todos los procesos agrarios.

Que la expedición de la Ley 1152 de julio 25 de 2007, que dictó el nuevo Estatuto de Desarrollo Rural, reformó el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, disponiendo en su artículo 19 la creación de la Unidad Nacional de Tierras Rurales –UNAT, como una unidad administrativa del orden nacional, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio y, en su artículo 28, le atribuyó entre otra de sus funciones, la de adelantar los procedimientos administrativos o judiciales relacionados con el ejercicio de las acciones y toma de las medidas que correspondan, en los casos de indebida ocupación de tierras baldías. En concordancia con la ley, el Decreto 230 de 2008 en su artículo 37, estableció que corresponde a la UNAT-, entre otras funciones, realizar los trámites administrativos o judiciales pendientes de terminación relacionados con el ejercicio de las acciones y toma de las medidas que correspondan, en los casos de indebida ocupación de tierras baldías.

Por su parte el artículo 38 del Decreto 230 de 2008, establece la condición de terrenos baldíos indebidamente ocupados, indicando que las tierras baldías que por disposición legal sean inadjudicables, o se hallen reservadas serán objeto de recuperación por indebida ocupación. Disposición que es concordante con lo consagrado por el artículo 15 de la Ley 110 de 1912 o Código Fiscal Vigente, que al tenor literal dice: "Constituyen La reserva territorial del estado, y no son enajenables:



Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

- 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 45.37.*
- b). *Las tierras baldías donde se encuentran las cabeceras de los ríos navegables.*
- c). *Los lotes intermedios que deben dejarse entre los adjudicados, conforme al Artículo 5238; y*
- d). *Una porción de veinticinco mil hectáreas en cada Departamento, y de cien mil en cada Intendencia, en los lugares que determine el Gobierno".*

Es clara la norma al determinar que los terrenos que conforman las islas nacionales de uno y otro mar, constituyen reserva territorial del Estado y no son enajenables.

De acuerdo con lo anterior, y en cumplimiento de lo ordenado por los Decretos 4907 de 2007 y 230 de 2008, la Dirección de la UNAT el 19 de febrero de 2008, procedió a ordenar la realización de las diligencias administrativas tendientes a recuperar los terrenos baldíos indebidamente ocupados, después de establecerlo mediante el informe rendido por el IGAC, que como en el presente caso, existen en predios ubicados en el archipiélago de San Bernardo, y en particular, en el denominado EL HOSPITAL.

#### Resolución inicial.

Por Resolución número 127 del 19 de febrero de 2008, la Unidad Nacional de Tierras Rurales -UNAT, dispuso iniciar las diligencias administrativas tendientes a recuperar el terreno indebidamente ocupado, denominado EL HOSPITAL, ubicado en el archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural Cartagena de Indias, cuyo ocupante es el señor VICTOR VARGAS ESTRADA.

Mediante memorial recibido el 06 de marzo de 2008 por nativo identificado con la c.c. 9.102.744, se citó al señor VICTOR VARGAS ESTRADA, para que se acercara, a las oficinas de la UNAT, a fin de que en el término de 5 días se notificara de la resolución referida en el párrafo precedente (visible a folio 4 del expediente). No habiéndose surtido la notificación personal, se procedió a emplazarlo mediante edicto el cual se fijó el día 28 de marzo del mismo año (folios 5 y 6 del expediente).

Seguidamente, y como corresponde conforme al Código de procedimiento Civil, se procedió a nombrarle Curador Ad-litem con el fin de respetarle el debido proceso y su derecho a la defensa (visible a folios 7-11 del expediente).

La Curadora Ad-litem, haciendo parte de la lista de auxiliares de la justicia, posteriormente tomó posesión y se notificó de la resolución No 127 del 19 de febrero de 2008, aceptando que es un fundamento de derecho, al cual debe dársele cumplimiento, conforme a los documentos que obran en el expediente y en cumplimiento de lo establecido en la ley y decretos correspondientes y, que se atiene a lo que resulte probado dentro del proceso administrativo.

#### Inspección ocular.

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 40 del Decreto 230 de 2008, y el artículo 21 del 21 de mayo de 2008 se ordenó la práctica de inspección ocular, diligencia que se llevó a cabo el 14 de junio del mismo año en el predio denominado EL HOSPITAL, la cual fue

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

Copia fiel tomada de su original

15 MAR 2010

firmada

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

realizada por los funcionarios Samuel Rodado Martínez y José Alejandro Duque Ramírez.

Según el Acta correspondiente a la Inspección Ocular, las características del predio son las siguientes:

1. Identificación del predio:

Nombre del predio: El Hospital.  
 Nombre del Ocupante: Víctor Vargas Estrada.  
 Ubicación: Archipiélago de San Bernardo, isla Tintipan, Corregimiento de Barú, Jurisdicción de Cartagena de Indias.  
 El predio cuenta con un área de 6170,05133 metros cuadrados aproximadamente.

2. Colindantes con referencia a puntos cardinales:

Norte: Mangle.  
 Sur: Mangle.  
 Este: Mangle.  
 Oeste: Mar Caribe.

3. Suelos, Vegetación y Clima:

Como la mayoría de las islas, es una terraza labrada en banco coralino, con material calcáreo arenoso, producto de la degradación de los arrecifes coralinos. El relieve es suavemente ondulado, con pendientes menores del 1%, la vegetación nativa ha sido intervenida por la acción del hombre para generar la construcción en concreto. Se observó que los manglares fueron interrumpidos por esta construcción. En el predio se encontraron siembras de cocoteros, almendros y plantas ornamentales.

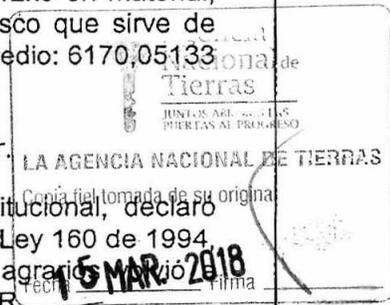
Las precipitaciones promedias anuales son de 700mm y temperaturas promedio de 28° centígrados.

4. Construcciones:

El predio cuenta con casa en tres niveles de 9x12 metros, con mampostería en material y cubierta en madera, imitación teja española; escalera de acceso a los niveles en forma de espiral, con pasos en madera y barandas en hierro; ventanales en madera, con persiana de madera, mampostería en material y cubierta en madera, con imitación teja de barro; kiosco de 7x8 metros, en piso baldosa con 10 horcones, sin techo y en mal estado; dos albercas de almacenamiento de aguas lluvias en material de 7x10 metros en conjunto, techo en eternit; casa de 12x5, en material para el cuidandero, cubierta en teja de eternit; casa de 12x6 en material, con cubierta en teja de eternit, para uso de planta eléctrica; kiosco que sirve de cocineta de 5x10 metros, abandonado y en mal estado. Área el predio: 6170,05133 mtr2 aprox.

5. Uso actual: al parecer, el predio sirve de vivienda y negocio familiar.

Mediante sentencia C-175 del 19 de marzo de 2009 la Corte Constitucional, declaró inexecutable la Ley 1152 de 2007 y, en consecuencia, recobró vigencia la Ley 160 de 1994, entre otras, y con ella las competencias para adelantar los procesos agrarios, quedando en cabeza del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER.



30  
81

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Posteriormente, el Decreto 3759 del 30 de Septiembre de 2009, "por el cual se aprueba la modificación de la estructura del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER y se dictan otras disposiciones", en su artículo 20 establece las funciones de la Subgerencia de Tierras Rurales, cuyos numerales 4, 6, 7 y 25 le dan las competencias específicas para desarrollar las actividades que la Ley 160 de 1994 asigna en materia de recuperación de baldíos.

Habiendo el INCODER asumido las competencia mediante auto de fecha 9 de julio de 2009, y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, es del caso dictar la resolución final, conforme a lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, y los Decretos 3066 de 2007 y 230 de 2008.

Así las cosas, esta Subgerencia tiene las siguientes,

**CONSIDERACIONES.**

Dentro de su marco legal de competencia, de conformidad con lo establecido por los artículos 24 y 19 del Decreto 1300 de 2003, en concordancia con los artículos 12 numeral 14, 48, 49 y 74 de la Ley 160 de 1994, y el Capítulo X del Decreto 2664 de 1994, corresponde al INCODER, y a esta Subgerencia según el Decreto 3759 del 30 de Septiembre de 2009 entre otras funciones, la de realizar los trámites administrativos o judiciales pertinentes de terminación, relacionados con el ejercicio de las acciones y toma de las medidas que correspondan en los casos de indebida ocupación de tierras baldías.

Teniendo en cuenta lo anterior y el acervo probatorio que obra en el expediente, el Despacho considera conveniente expresar cuál es la normatividad que rige las islas marítimas en el derecho colombiano y de qué manera se ha previsto acreditar propiedad privada frente a ellas.

**Régimen jurídico de las islas marítimas.**

El artículo 4º de la Ley 70 de 1866 consagró la presunción de baldíos de las islas marítimas 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, primero en el Código Fiscal de 1873, cuyo artículo 878 estableció que se reputan baldíos y por consecuencia de propiedad nacional, "las islas de uno u otro mar, dentro de la jurisdicción de ésta (la República), que no estén ocupadas por poblaciones organizadas o por poblaciones particulares con justo título"; luego viene la disposición del artículo 2º de la Ley 25 de 1908, según el cual "No podrá ser transferido el dominio de las islas marítimas"; y finalmente se conserva la presunción en el artículo 45 de la Ley 110 de 1912, que al reiterar lo anteriormente expuesto, expresa que se reputan baldíos "Las islas de uno u otro mar pertenecientes al Estado, que no estén ocupadas por poblaciones organizadas, o apropiadas por particulares, en virtud de título traslativo de dominio". Por su parte, el artículo 107 del Código Fiscal mencionado dice además que constituyen "reserva territorial del Estado", "las islas nacionales de uno y otro mar de que trata el artículo 45.

INSTITUCIÓN NACIONAL DE TIERRAS  
 Y RECURSOS RURALES  
 SUBGERENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 Copia llamada de su original  
**15 MAR. 2018**  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

379  
82

421

19 MAR 2010

Resolución No.

de

Hoja No. 6

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Por su parte, el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, consagra que, a partir de su vigencia, para demostrar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial se requiere como prueba el título originario del Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Ahora bien, lo dispuesto en esa norma sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la ley, **no es aplicable respecto de los terrenos no adjudicables, o que estén reservados, como es el caso de las islas marítimas, que constituyen reserva territorial del Estado, o destinados para cualquier servicio o uso público.**

**A. Título originario del Estado.**

En el primer período del descubrimiento y la conquista, la propiedad de las tierras tuvo este origen: a) La que adquirieron los descubridores y conquistadores conforme a los términos de las capitulaciones celebradas con los reyes de España. Los descubridores hacían suyas las tierras en la medida que las labraran y cultivaran; b) La propiedad municipal, adquirida para las poblaciones, como plazas, solares, ejidos y dehesas; c) La que adquirieron los fundadores comunes de poblaciones, en compensación de sus esfuerzos y que consistían en una cuarta parte escogida por ellos de la tierra que quedaba dentro de los términos señalados, después de sacar lo necesario para solares, ejidos, dehesas y propios del lugar; d) La que emanaba de los repartimientos de solares, en el área urbana; e) La que provenía de los repartimientos de tierras.

Con base en el descubrimiento y la conquista, el dominio privado sobre las tierras emanaba ineludiblemente de una gracia o merced Real. Las normas jurídicas especiales que dictó la Corona tienen su primera referencia histórica en las Capitulaciones de descubrimiento, conquista y nueva población, y en las Instrucciones y Reales Cédulas complementarias de su contenido, las que fueron organizando una política de población para los nuevos territorios descubiertos. Las capitulaciones o asientos fueron los contratos entre los particulares y la Corona que regulaban toda empresa de descubrimiento y conquista; en ocasiones, sólo se referían a la población de los territorios ya conquistados, por medio de la creación de villas, lugares y ciudades, y en otras se acordaba el descubrimiento y la población. En las capitulaciones de los primeros tiempos, las concesiones de la Corona se hacen con cierta vaguedad y lo ordinario era recompensar al descubridor o nuevo poblador con grandes extensiones de tierras, quien estaba facultado también para repartir tierras y solares entre sus acompañantes. La propiedad de estas tierras así repartidas sólo se adquiría por la residencia durante un período de tiempo que se determinaba —de ordinario 4 años, a veces 5 y hasta 8 años— y por establecer en ellas su morada y labor.

Al mismo tiempo que se concedían capitulaciones, se producían disposiciones legislativas de carácter general unas, o especiales otras, donde se señalaban las normas a las que debían sujetarse los descubridores y nuevos pobladores. Son las Reales Cédulas y Provisiones sobre descubrimiento y nueva población anteriores a las Ordenanzas de 1573, donde se intenta una estructuración jurídica de la materia. Las reparticiones de solares y tierras se hacían por las autoridades facultadas al efecto, quedando sujetas esas concesiones a la posterior Confirmación de la Corona, dentro del año y medio siguiente a la data de la dicha cédula, de que se colige, que fue temporal, i no perpetua, con todo es argumento bastante, de que la voluntad Real era, que de estas mercedes se llevase Confirmación; pues no tuvieron aquellas más calidad, que las demás, que se otorgaron y dieron".

Nacional de  
 Terras  
 JUNTA AL  
 PROGRESO  
 NACIONAL DE TIERRAS  
 original  
 9 MAR 2010  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

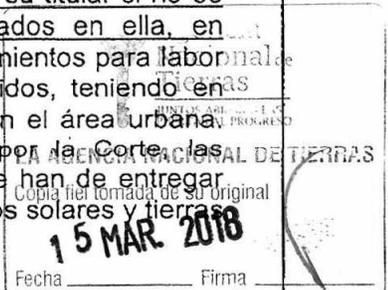
("Tratado de las Confirmaciones Reales," 1630, Antonio de León, citado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Negocios Generales, en sentencia de agosto 5 de 1942).

La Cédula Real de mayo 19 de 1525, que vino a ser la Ley Segunda de la Recopilación de Indias, se refiere a la forma de hacer los repartimientos en nuevas poblaciones de esta manera: En el repartimiento de solares, se ordenaba lo que debía ser plaza del pueblo, fábrica, iglesia, casas reales y propias y que el resto de la tierra se debía dedicar a tierra de labor, de modo que sean tantas como solares pueda haber en la población. La Ordenanza sobre Poblaciones, en el reinado de Felipe II, que vino a ser la Ley Tercera de la Recopilación de Indias, ordenó que de dentro de cierto tiempo, los que aceptaren asientos de caballerías y peonías, se obliguen a tener edificados los solares, poblada la casa, hechas y repartidas las hojas de tierras y labor y "haberlas labrado, puesto de plantas y poblado de ganados las que fueren de pastos, dentro de tiempo limitado (...) y declarando los que en cada uno ha de estar hecho, pena de que pierdan el repartimiento de solares y tierras.." (Corte Suprema de Justicia, sentencia citada).

La Cédula Real de 20 de noviembre de 1536, que vino a ser la Ley Once de la Recopilación de Indias, dispuso que todos los vecinos y moradores a quienes se hiciere repartimiento de tierras, sean obligados dentro de los tres meses que le sean señalados, como requisito esencial para la validez jurídica de los títulos, a tomar posesión de ellas, y plantar todas las lindes y confines, (...) "pena de que pasado el término, si no tuvieren puestas las dichas plantas, pierdan la tierra, para que se pueda proveer y dar a otro cualquiera poblador, lo cual no solamente haya lugar en las tierras, sino en los pueblos." (Corte Suprema de Justicia, sentencia citada). (Subrayas fuera del texto).

Como se desprende de las disposiciones de las leyes españolas antes reproducidas, y de otras más de que habrá hacerse alusión y comentario en esta providencia, ellas reflejan la integridad y permanencia del propósito que siempre rigió los actos del Soberano en materia de enajenación de las tierras de Indias, es decir, que desde sus primeras decisiones se nota expresa y advertidamente la finalidad de que la adquisición de la tierra se someta y condicione al trabajo y al cultivo de ella, de manera que sólo se lograra la propiedad de aquella en función de las casas que construyeran, las tierras que labraren y las heredades que plantaren los destinatarios de las capitulaciones, los repartimientos, las mercedes y cualesquiera otra forma de entrega u ocupación legítima de las tierras realengas.

El repartimiento de tierras sólo hacía perfecta su adquisición, si el destinatario había vivido, con morada y labor en ellas, al menos cuatro años, o sea el requisito de validez de la residencia, pues únicamente de este modo podía lograrse su cultivo y aprovechamiento. El repartimiento, que se hacía por caballerías (cinco peonías; quinientas fanegas de tierras de labor; tierra de pasto para cien vacas) y peonías (solar de cincuenta pies de ancho...cien fanegas de tierra de labor, de trigo o cebada; tierra de pasto para veinte vacas..) se determinaba en los lugares señalados por el Gobernador, a diferencia de los solares, que se asignaban en el área urbana, y ambos se perdían para su titular si no se edificaban los solares y se labraba la tierra, o se colocaban ganados en ella, en determinado tiempo. Esto significa que las tierras propias de los repartimientos para labor se efectuaban por fuera de las poblaciones, sus plazas, solares y ejidos, teniendo en cuenta que unas superficies así de extensas no podrían disponerse en el área urbana. Según Antonio de León, comentarista del derecho indiano, citado por la Corte, las caballerías, así en los solares, como en las tierras de pasto y labor, se han de entregar deslindadas y apeadas, en término cerrado; y en cuanto a las peonías, los solares y tierras de labor, las plantas deslindadas y divididas y el pasto común.



Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Conforme al comentado estudio y sentencia de la Corte, al aplicarse a los repartimiento de tierras y solares las exigencias antes expuestas, sobre morada, cultivo y labor, se estaba estableciendo explícitamente una prescripción sui géneris "que debía completar y perfeccionar el dominio. Si la tierra no se trabajaba se perdía para los titulares del repartimiento; empero, mediante su cultivo se hacía del patrimonio particular, y entonces sus adjudicatarios podían venderla y disponer de ella como cosa suya propia. Nótese que la prescripción aquí reconocida no es la prescripción común u ordinaria del derecho civil (...) La prescripción a que se alude se consumaba, respecto a tierras de la Corona, siempre que el interesado ejecutara determinados hechos en las tierras que le habían sido asignadas..." Por otra parte, desde 1536 se había ya decretado que se tomara posesión de las tierras objeto del repartimiento, en su mínima medida de peonía o caballería, y se plantaran todas las lindes y confines, y que se colocaran los terrenos "en buena y apacible disposición", so pena de perderlas. (Corte Suprema de Justicia, sentencia citada). (Subrayado fuera del texto).

Una Ordenanza de Felipe II de 1563, que se incorpora más tarde como la Ley Octava de la Recopilación de Indias, determinó el trámite que habría de adelantarse para la obtención de tierras y solares y señalaba que la petición de solares y tierras en ciudad o villa donde residiere Audiencia, se formulare la presentación ante el Cabildo respectivo, con la intervención de otros funcionarios. De manera que la adjudicación de tierras, a partir de 1563, estaba gobernada y regulada por las normas instituidas en la Ordenanza de 1563. Hasta este momento, había primado el procedimiento de las Capitulaciones celebradas con el Soberano por los descubridores y conquistadores para la obtención de las tierras, y además, el método de los repartimientos, que aquellos y los fundadores de las poblaciones hacían a otras personas. Los Despachos de los Cabildos, otorgados con la intervención de los Virreyes y Presidentes, constituyeron los títulos de adjudicación de las tierras realengas desde 1563, hasta cuando el sistema se modificó posteriormente. En la mencionada Ordenanza se establece, por primera vez, la actuación de la autoridad pública en las adjudicaciones de tierras y en el otorgamiento de los Despachos que vinieron a ser, según lo ha expuesto la Corte, la causa formal de las primeras adquisiciones privadas de tierras de la Corona. Cabe resaltar, a este respecto, que en estos primeros actos del Soberano español, también se reitera la intención de que la adquisición de las tierras se condicione y subordine al trabajo y cultivo de ella, pues como venía ordenado desde una Real Provisión de 1495, refiriéndose a quienes venían a establecerse en las Indias, "que tengan para sí y por suyo propio (...) las casas que hicieren, o las tierras que labraren y las heredades que plantaren", lo que quería decir que los descubridores y pobladores harían propias las tierras en la medida en que las cultivaren y plantaren.

Sin embargo, hay autores que consideran que los Cabildos no tuvieron facultad para adjudicar mercedes de tierras baldías, aunque en diversas Cédulas Reales recogidas en una de las leyes de la Recopilación de 1680, se ordenó que los repartimientos de tierras en ciudades, villas y lugares, como se ha expresado anteriormente, se hicieran con el parecer del Cabildo y asistencia del Procurador. Sin embargo, en los primeros tiempos de la colonización fueron muchos los Cabildos que por sí y ante sí hicieron mercedes de baldíos a personas particulares, por lo cual, en otra ley de la misma Recopilación se dispuso que los Virreyes y Presidentes revocasen "las gracias de tierras que dieron los Cabildos", aunque admitiendo que se hiciera Composición sobre las mismas.

De modo que, además de las capitulaciones y repartimientos, fueron las Reales Cédulas ordinarias o extraordinarias, de gracia o merced, desde los primeros tiempos, los títulos originarios para la adquisición del dominio privado de las tierras. Esas mercedes se otorgaron, unas veces en compensación de servicios prestados, y otras, destinadas a los

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 INSTITUCIÓN DE CARÁCTER PÚBLICO  
 BUENAS AERAS, C.C.  
 PUERTAS AL PROGRESO

Copia fiel tomada de su original

15 MAR 2018  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

que se fueren a vivir a las Indias, que se hacía a través de un Despacho ordinario del Consejo, cuando mandaba dar tierras y solares. Lo que se buscaba era establecer una política de población seriamente estructurada y se dio a las caballerías y peonías un contenido económico patrimonial.

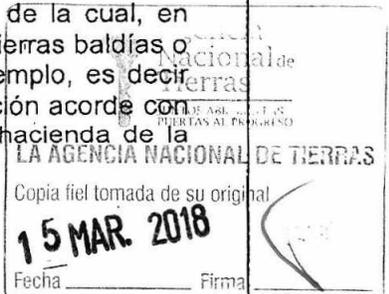
Las mercedes de tierras tuvieron inicialmente un carácter gratuito, no importando si se derivaban de las capitulaciones, como las otorgadas a título de repartimiento, o por medio de las Reales Cédulas. Lo que interesaba desde los puntos de vista económico y político, era poblar y que se pusieran en cultivo las mayores extensiones posibles del territorio descubierto y conquistado. Pero a medida que avanza la colonización, se revisó en España la política de repartición de tierras, la cual había aumentado de valor y fue más buscada en los sitios cercanos a las recién creadas ciudades y poblaciones. La Corona podía lograr, entonces, de las tierras baldías o realengas, un rendimiento hacendístico, y para facilitar ese propósito, se dictó la Real Cédula de 1591, que sometió a revisión fiscal todos los títulos originarios del dominio privado que sobre las tierras se habían expedido hasta ese momento. Consecuencia de ello es la adjudicación de baldíos en pública subasta, que es un nuevo título originario para la adquisición del dominio particular de dichas tierras, aunque no dejan de tener vigencia las capitulaciones y los repartimientos, así como las Reales Cédulas de merced.

Pero todos estos últimos títulos citados fueron, de ahora en adelante, algo más excepcional, pues lo ordinario consistió en que las nuevas mercedes de tierras -ya no gratuitas sino onerosas- se efectuaran en pública subasta, al rematante mejor postor, ya que las tierras baldías pasaron a ser un asunto del mayor interés y ponderación de la hacienda pública de la Corona. Aquella situación de darle las tierras a los descubridores, a los pobladores y a los beneficiarios de los repartimientos se mantuvo hasta el año de 1617, cuando por Cédula Real de Felipe III, dada en Madrid el 17 de junio de 1617, se consagró expresamente la venta de las tierras en pública almoneda.

Los compradores de las caballerías y peonías, quedaban con el cargo y condición de llevar esa operación de venta a la confirmación del Rey dentro de los tres años siguientes. Esta orden y forma, dice el comentarista del derecho indiano, Antonio de León, citado por la Corte en el mentado fallo, fue universal para todas las Indias, y no limitada sólo a caballerías y peonías, sino que abarcaba todas las ventas que se hicieran de las tierras del Rey, porque de todas se debe llevar y pedir Confirmación.

Se puede inferir, expresa la Corte Suprema de Justicia en la sentencia mentada, "que en rigor de derecho, las mercedes, y gracias de tierras, solares, pastos, y estancias, que los Virreyes hubieren dado, sin sacarlas en almoneda, ni guardar los demás requisitos de la dicha Cédula del año de 1591, se podían dar y declarar por nulas, y de ningún valor, y efecto, así por las reglas generales del exceso de sus poderes", como por la contravención de sus comisiones y la de los propios términos de dichas concesiones, licencias y facultades.

La Composición fue, en el derecho indiano, una figura jurídica en virtud de la cual, en ciertas circunstancias, una situación de hecho frente a la ocupación de las tierras baldías o realengas, por usurpación u ocupación en exceso de las mismas, por ejemplo, es decir realizada al margen o contra el derecho, podía transformarse en una situación acorde con el derecho, mediante el servicio de una cantidad de dinero al Rey (a la hacienda de la Corona).



33  
86

19 ABR. 2018

Resolución No.

de

Hoja No. 10

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

En realidad de verdad, la Composición no constituyó un nuevo título originario del dominio particular sobre aquellas tierras, pero sí representó un acto jurídico mediante el cual la calidad de ocupante sin título legítimo, o simple poseedor (situación de hecho), podía variarse y llegar a constituir la condición propia del dominio, ya que a través de la dicha Composición se lograba el título requerido. Pero, para que esta posesión pudiera componerse y transformarse en propiedad, se exigía una posesión efectiva, como la que se demandaba desde 1536 para poder mantener y consolidar el dominio privado, cuando se prescribió que las tierras de los repartimientos se labraran, se colocaran ganados en ellas, se tomara posesión de las mismas y se plantaran con árboles sus linderos.

Como se ha venido señalando, el conjunto de normas legales que regularon en las Indias el dominio y aprovechamiento privado de las tierras de realengo, estuvo inspirado en el principio de que la propiedad privada sobre las tierras debía cumplir lo que hoy se llamaría una función social.

Dice el estudio de la Corte, que los repartimientos y mercedes se hacían limitados a lo que fueré preciso para labrar la tierra y criar y sostener los ganados, es decir para el aprovechamiento económico de aquella, y se reiteraba de manera constante, que por el solo título jurídico de la adjudicación en repartimiento, de la Real Cédula de gracia o merced, de la venta o la composición, no se adquiere el pleno dominio sobre la tierra adjudicada.

Se exigió siempre en el derecho indiano la posesión efectiva y el cultivo, y para que esto fuera factible, se recomendaba que los repartimientos se llevaran a cabo según la calidad de las personas; se dispuso que el que recibiera caballerías y peonías debía comprometerse a tener edificadas las casas y plantadas las tierras dentro del tiempo que se le señalase; se restringió la extensión de los lotes de tierras adjudicables a cada propietario (no más de 3 peonías, ni de 5 caballerías, ni de 3 asientos o hatos de ganado); se impuso la obligación de deslindar las tierras adjudicadas y la ratificación de esos deslindes con los propietarios colindantes. La defensa del fisco de la Corona se advierte en el requisito de la Confirmación, previa medida y avalúo de las tierras, y sin dicha confirmación no adquiría el comprador el dominio pleno irrevocable, y adicionalmente, mediante la sanción al que usurpase la tierra.

Las Cédulas de El Pardo (1591-1680) constituyen la regulación jurídica del dominio de las tierras en el período histórico que va de 1591 a 1680; pero en este ordenamiento también deben incorporarse, las normas vigentes anteriores a 1591, especialmente las derivadas de las Cédulas de Felipe II expedidas el 20 de noviembre de 1578 y el 8 de marzo de 1589, las cuales fueron resumidas en las denominadas Cédulas de El Pardo. Estas disposiciones son de especial importancia para analizar el origen y conservación de la propiedad territorial en el país, ya que se expidieron particularmente para su aplicación en el Nuevo Reino de Granada.

Se destacan de la Primera Cédula de El Pardo, estos preceptos: a) La obligación de presentar los títulos ante el Gobernador del Nuevo Reino, u otras autoridades, quienes estaban facultadas para examinar los títulos y decidir sobre su validez en forma autónoma definitiva e inapelable; b) Debían los particulares aducir sus títulos y causas legales de dominio y posesión para poderse mantener legítimamente en esas situaciones que en su favor respetaban las leyes; c) Estableció la Confirmación de los títulos por el mismo representante del soberano.

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 Copia fiel tomada de su original  
 15 MAR. 2018  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

36  
87

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

De la Segunda Cédula de El Pardo, expedida como la primera el primero de noviembre de 1591 y relacionada con ella, se destaca que mantiene el concepto de posesión que venía desde 1536, cuando se ordenó que la tierra de repartimiento se labrara, se colocaran ganados en ellas, se tomara posesión en término breve y se plantaran con árboles los linderos. Al referirse esta Cédula a "los poseedores de dichas tierras", alude a la posesión con ocupación de ellas, a la posesión efectiva, no a una posesión simplemente escrita, ya que ésta no existía ni se hallaba comprendida dentro de las regulaciones e instituciones sobre la materia.

La Cédula-Instrucción de San Lorenzo, expedida en San Lorenzo del Real el 15 de octubre de 1754 por el Monarca Fernando VI contiene importantes decisiones sobre revisión de títulos, confirmaciones, ventas, composiciones y excesos en la ocupación de tierras sin título. Para los efectos de esta providencia, es importante resaltar el propósito principal de ésta Cédula, cual es el de que las tierras entregadas se cultiven. Es objetivo principal y preponderante de dicho documento, el de adoptar medidas que aseguren el aprovechamiento y explotación de las tierras.

La Cédula de San Ildefonso, expedida especialmente para el Nuevo Reino de Granada el 2 de agosto de 1780, expresa que no se halla justificada ninguna enajenación de tierras de la Corona, antes de esa Cédula, que no estuviere sujeta al deber de explotarla, ya que siempre los monarcas tuvieron esa preocupación y tal finalidad en todos sus actos y disposiciones referentes a las tierras que les pertenecían en calidad de realengas. "La legislación en materia de tierras clasifica, a partir de 1780, en dos categorías la propiedad territorial emanada de adjudicaciones directas o indirectas, próximas o remotas del soberano. Unas tierras, las que provenían de ventas y composiciones (...) parece incorporar a su régimen las normas del derecho civil. Otras tierras, las adquiridas por los demás medios capaces de trasladar legítimamente el dominio del Estado a los particulares, permanecen en la regulación especial del derecho público, que establecía normas también especiales a las que debían sujetarse su adquisición y conservación.

Señala el estudio de la Corte Suprema que se viene tratando, que solamente aquellas tierras que pasaron al patrimonio privado por venta o composición merecieron el respeto integral que el dominio demanda en el campo del derecho civil, Las demás propiedades no eran definitivas e irrevocables, no quedaban incorporadas al patrimonio particular con ese carácter, pues volvían al real patrimonio si los titulares de ellas no satisfacían a plenitud las exigencias que las leyes consagraban con fines sociales y económicos para su debido aprovechamiento; de manera que tan solo las tierras compradas y compuestas daban a sus dueños o titulares una situación jurídica firme y estable, de acuerdo con la Cédula. En todo caso, agrega la Corte, no se encuentra justificada ninguna enajenación de tierras de la Corona, antes de ésta Cédula de 1780, que no estuviera sometida a la obligación de explotación y aprovechamiento económico.

Por medio de las anteriores Cédulas se reglamentó la posesión con título y la posesión sin él. Tanto la Cédula de San Lorenzo, como la de San Ildefonso, son de innegable importancia, sustancialmente porque tendieron a asegurar la explotación económica de la tierra y a confirmar, previos los requisitos señalados, los títulos anteriores y posteriores al año de 1700. Se expresó por ambas que si no se cultivaba la tierra, en término perentorio, su propiedad revertía a la Corona, ya que fue preocupación permanente de ésta el cultivo de la tierra. La desatención de esta obligación daba lugar a que se hiciera merced del terreno a los que denunciaran aquel hecho omisivo.

Director General de Tierras  
 Oficina General de Tierras  
 Calle 100 No. 100-100  
 Bogotá, D.C.

15 MAR. 2010  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

179 ABR. 2010

37  
88

Resolución No.

de

Hoja No. 12

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Se ha venido advirtiendo en esta providencia, que desde los iniciales repartimientos de tierras se estableció el deber para sus adjudicatarios de mantenerlas continuamente sembradas y explotadas, pues de lo contrario se perdería su dominio y volverían al de la Corona. La Cédula que se viene comentando insiste en la expresada obligación de tener siempre cultivadas las tierras, pero contempló una excepción apenas natural, la relativa al descanso necesario de los terrenos.

"El interés permanente de la Corona española —dice el tratadista de derecho agrario Alberto Aguilera Camacho— para adjudicar las tierras en forma condicional y principalmente para que tal adjudicación tuviera como finalidad primordial, no la de hacer propietarios, sino la de que las tierras fueran explotadas, aparece de manifiesto desde las primeras Cédulas Reales y continúa teniendo vida en ellas hasta la finalización del dominio español en nuestro país." ("Derecho Agrario Colombiano". Alberto Aguilera Camacho, Ediciones Tercer Mundo, 1962).

En cuanto al deslinde y amojonamiento, éstos se sometían a lo adjudicado según los títulos. Y con el objeto de "evitar los defectos de los alindamientos de tierras que antes se practicaban, con señales insignificantes y mudables," esta advertencia de la Cédula comentada "viene a ser simplemente una reiteración del requisito que se imponía en leyes anteriores, de alindar y amojonar las tierras que se adquirirían en adjudicación; con la diferencia de que tal requisito, a partir de la Cédula, no sería ya obligatorio, sino potestativo; mejor dicho, se cambiaba la obligación por la facultad," pero en todo caso, no quedaba al arbitrio del poseedor la determinación de los linderos, sino que debía mediar fallo o decisión de la interviniente autoridad judicial, quien analizaba y verificaba para ello los títulos aducidos, como lo recoge la sentencia aludida.

En el capítulo de la sentencia mencionada de la Corte Suprema de Justicia denominado "Las medidas, la cabida y los linderos en la determinación del área comprendida por las adjudicaciones antiguas", fijó la corporación judicial "su pensamiento acerca de lo que puede constituir un criterio para entender y aplicar los títulos antiguos, ya sea que en ellos se haga una determinación completa del objeto materia de la adjudicación, por medio de la medida de las tierras y la localización en ellas del área indicada en el acto de la autoridad que otorgó el título, o bien cuando la determinación resulta de ciertos datos arcafinios, de la expresión de medidas y del señalamiento de linderos; y cómo actos próximos de ejecución en el terreno, de las adjudicaciones antiguas, sirven para determinar, en forma también satisfactoria, el contenido de los títulos."

De manera que una cosa, prosigue la Corte, "es la validez de un título y otra muy distinta la legitimidad de la extensión de las tierras que en un momento dado posea una persona con base en él. El fallo favorable sobre el valor legal de unos títulos no lo es, por sí solo, necesariamente, respecto a un área determinada con la cual dichos títulos se relacionen."

A este respecto se considera procedente y válido evocar y hacer mención de las regulaciones del Código Civil sobre el objeto de las declaraciones de voluntad, las cosas que pueden ser objeto de dichas declaraciones y los requisitos de aquellas, entre ellos el de su determinación, para aplicarlas a los precisos actos del Estado que constituyan o se refieran a títulos de propiedad, o cuya finalidad sea el traspaso del dominio estatal, sobre ciertos terrenos, al patrimonio privado. Para tal designio, deberá entonces tenerse en cuenta lo prevenido en el artículo 1517 del Código Civil, conforme al cual, toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas.

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
Copia fiel tomada de su original  
15 MAR. 2018  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Por su parte, el artículo 1518 del mismo Código preceptúa que "no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla".

"Es pues esencial –ha dicho la Corte Suprema de Justicia- a la luz de los principios jurídicos y del derecho positivo, la determinación del objeto sobre que recae el acto de enajenación y adjudicación por parte del Estado, de tierras que en virtud de ese acto pasan al patrimonio de los particulares. Como las adjudicaciones se hacen con el fin de traspasar y de adquirir porciones de tierra, es indispensable, para que el acto de la autoridad produzca efectos, que la extensión territorial se determine o concrete. Tal determinación se ha hecho siempre, a través de toda la historia, por medio de medidas que señalan el objeto de la declaración de voluntad, o por medio de linderos que encierran el área a que se refiere el mismo objeto. O señalándose por medidas la cabida o contenido de la adjudicación; o señalándose dicho contenido u objeto mediante linderos que fijen el perímetro de lo adjudicado." Para el caso concreto a que se contraen las presentes diligencias, es importante anotar lo que sobre el particular dijo la Corte Suprema en la sentencia referida: "Al interpretar y aplicar actualmente las titulaciones de épocas remotas a casos concretos, ocurre a veces que se halla en los títulos una determinación completa de su contenido, hecha en medidas o que resulta de alindamientos precisos. Entonces no hay problema (...) En otros casos, por no existir medidas en los títulos ni datos que sirvan para hacer el alindamiento de las tierras, la determinación del área a que se refieren los títulos se hace muy difícil y en ocasiones imposible. (...) Cuando las medidas no se expresan con claridad, o los demás datos necesarios para llevarlas sobre el terreno son insuficientes, el procedimiento no conduce a un resultado efectivo. Los linderos sirven para indicar un perímetro, son elementos o factores conducentes a encerrar una superficie. Si esos datos son completos, cierran el polígono, y la superficie queda determinada con precisión. Si son deficientes, no cierran el polígono, y el área queda sin determinar. Tales datos de localización son ambiguos, y no permiten fijar con precisión el área cobijada por las mercedes..." Continúa señalando la providencia que, "en orden a la determinación del terreno objeto de una adjudicación, pueden sumarse otros datos que natural y razonablemente hay que tener en cuenta. Son los que se derivan de actos posesorios, inmediatos o próximos a la adjudicación, que se ejecutaron sobre el terreno a que ella se refiere." Es un segundo evento u opción considerada por la Corte para acreditar dominio, en el caso de antiguos títulos emanados del Estado, que consiste en la ejecución de actos que materialicen las adjudicaciones en un tiempo próximo o cercano al en que ellas se otorgan o producen, pues no debe olvidarse que las adjudicaciones antiguas, "en casi toda la vida colonial, (...) se hicieron con el criterio del cultivo y aprovechamiento económico de las tierras, y que el Soberano español no se desprendió de ellas sino bajo la condición de que se cultivasen y trabajasen; que en esto no hubo liberalidad ni indulgencia, sino severidad, pues las tierras debían volver al patrimonio Real si los adjudicatarios no satisfacían dicha obligación. Por eso, la inteligencia que hoy ha de darse a aquellas adjudicaciones, lleva a no extenderlas, sino a limitarlas más bien a su justo contenido, relacionándolo con la explotación de las tierras, porque así se dieron, limitadas, bien fuese por medidas o por linderos, pero con un área precisa y precisable desde cuando se otorgaron".

De modo que, avanza la exposición de la Corte sobre el tema, "si no es posible establecer ni las medidas, localizadas o relacionadas cuerdamente con el terreno, ni los linderos, y si por otra parte no existen datos que acrediten actos posesorios y de ejecución próximos al nacimiento del título, que sirvan para explicar cómo él se tradujo materialmente a la obra que

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 INSTITUTO ARRI...  
 PUERTAS AL PROGRESO

LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 Copia fiel tomada de su original

15 MAR 2018

Fecha Firma

39  
90

19 ABR. 2018

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no Indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

concluir que los títulos no demuestran a qué área determinada se refieren, y que por consiguiente fueron ineficaces en su origen para sacar del patrimonio Real una porción de tierra y trasladarla al patrimonio particular".

**B. Buena fe.**

El párrafo 1º del artículo 74 de la Ley 160 de 1994, dispone que, en la providencia que decida el procedimiento encaminado a determinar si hay o no indebida ocupación de terrenos baldíos, se resolverá sobre si hay lugar al reconocimiento de mejoras, procediendo en tal caso a su negociación o expropiación, siempre que de las pruebas allegadas pueda considerarse al ocupante como "poseedor de buena fe", según las normas del Código Civil.

De conformidad con nuestro sistema jurídico, la posesión es una relación de hecho, y mientras ésta permanezca, da lugar a la presunción legal de ser el poseedor el dueño de la cosa. Esta presunción, que busca proteger la confianza de los terceros que actúen de buena fe, también se explica porque la posesión es una situación de hecho que puede llevar, por el transcurso del tiempo, a la constitución de un derecho real. La posesión exige dos elementos, a saber : El ánimos, que es la intención palpable de ser dueño, la firme creencia de ser actualmente el único y verdadero dueño, la que debe reflejarse de manera pública y excluyente a través de actos de dominio; el corpus, que además de referirse a la cosa poseída, constituye la relación o poder de hecho que sobre aquella se tiene, la cual se expresa en los actos de señor y dueño, en la clase de hechos positivos a que solo da lugar el dominio.

La principal consecuencia de la posesión, es lograr ganar la propiedad por prescripción adquisitiva, y en la medida en que ésta finalidad se alcance, se producirá la eficacia de la posesión. Es por ello que se exige, en relación con la calidad o condición del bien respecto del cual se ejerzan los actos de señor y dueño, así como los hechos que configuren la posesión, o manifestaciones posesorias respectivas, que aquel sea susceptible de apropiación o de propiedad privada, alcanzable o adquirible por prescripción, es decir, debe tratarse de cosas que estén en el comercio, porque, de lo contrario, sobre ellas no podría celebrarse acto jurídico alguno.

En este orden de ideas, serían posesiones ineficaces las que se ejercen sobre bienes no adquiribles por usucapión, imprescriptibles, aquellos de los que no puedan legítimamente apropiarse u ocupar los particulares, como los de uso público, los reservados por el Estado, los bienes fiscales adjudicables y los de propiedad de entidades de derecho público, entre otros (artículos 2518 y 2519 del C. C., 61 del Código Fiscal y 407, numeral 4º del C. P. C.). Si respecto de los bienes referidos llegaren a realizarse actos de dominio característicos de la posesión, tales actos no podrían reputarse como constitutivos de la posesión propiamente dicha, ni conducirían a la prescripción, por ser actos posesorios incompetentes (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de agosto 21 de 1978).

Sobre la cuestión concreta de la eficacia en materia posesoria, cabe formular, con arreglo a lo dispuesto en los artículos antes mencionados y teniendo en cuenta las situaciones previstas en este procedimiento, las siguientes apreciaciones:


 General  
 Nacional de  
 Tierras  
 y  
 Minas  
 LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 Copia fiel tomada de su original  
 15 MAR. 2018  
 Fecha Firma

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Las islas marítimas pertenecen a la categoría de propiedad estatal, deducida de la Ley 70 de 1866, la 106 de 1873, primer Código Fiscal, y de la Ley 25 de 1908, que dispuso que el dominio de las islas marítimas no puede ser transferido. Esos preceptos fueron ratificados por la Ley 110 de 1912, que las reservó, en reserva absoluta para el Estado, haciéndolas inenajenables, imprescriptibles e inadjudicables. Pero asimismo se ratifica esa condición, de la jurisprudencia del Consejo de Estado, cuando expresa que aquella -la propiedad estatal- "también y principalmente, comprende aquellos elementos constitutivos del territorio de Colombia con respecto a los cuales tiene un dominio eminente que le permite el ejercicio de actos de soberanía: tales son el suelo (territorio continental e islas, islotes, cayos, morros y bancos que le pertenecen)..." (Consejo de Estado. Sala de Consulta. Concepto de noviembre 29 de 1995).

La imprescriptibilidad quiere decir que no es posible adquirir la propiedad de esos bienes inmuebles, así se hubieren ocupado durante largo tiempo, que es lo que ocurre con las tierras baldías, sometidas a un régimen diferente al del Código Civil. Como bienes fiscales adjudicables, regla que tiene su excepción en el caso de las reservas ("el legislador ha determinado los baldíos que son inadjudicables, es decir, los que pertenecen a la reserva del Estado, según sentencia C-595 de 1995 de la Corte Constitucional), los baldíos se amparan en lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 407 del C.P.C : " La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles (sic) o de propiedad de las entidades de derecho público". Finalmente, "respecto de los bienes de uso público, sus ocupantes no tiene derecho al reconocimiento de mejoras por tratarse de bienes cuya característica principal es la de ser imprescriptibles, de donde deviene que no pueden ser objeto de posesión y que, por tanto, hay imposibilidad de que su dominio pueda ser adquirido por prescripción. No obstante, los ocupantes de terrenos de esa destinación, tendrían derecho al pago de aquellas mejoras plantadas con anterioridad a la reconvencción, es decir, cuando los bienes eran fiscales; a partir de ese momento, se repite, no pueden alegar válidamente la condición de poseedores" (Consejo de Estado. Sala de Consulta. Concepto de marzo 16 de 1994).

En lo que se refiere a las formas que puede asumir, la posesión puede ser regular o irregular. Es regular, "la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, (...) Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición" (artículo 764 del C.C.). O sea que, los requisitos de la posesión regular, son el justo título, la buena fe y la tradición, cuando ha comenzado en virtud de un título que transfiera el dominio. El justo título, que puede ser constitutivo o traslativo de dominio, es el otorgado conforme a la ley y por ello es capaz de establecer derechos y obligaciones. En la posesión, es justo título el concedido con arreglo a la ley y que además tenga idoneidad para originar el derecho real de dominio. No es justo título, el afectado de falsedad, el putativo y al que le faltan los requisitos legales para su otorgamiento. Este último evento se presenta, cuando carece el acto jurídico que pretende constituir el título, de los elementos esenciales para su validez; así, por ejemplo, el aquejado de objeto y causa ilícita (cuando se pretende enajenar cosas que no están en el comercio).

La buena fe, como noción integrante de la posesión regular, es "la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Agencia Nacional de Tierras  
 INSTITUCIÓN ESPECIAL DE TIERRAS  
 Copia fiel tomada de su original  
**15 MAR. 2018**  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Es la convicción, caracterizada por cierta objetivación (la presencia de determinadas circunstancias de hecho que hagan posible la convicción), de que la persona de quien se adquiere es el titular del dominio, y además, de que esa propiedad se obtiene a través de la respectiva transmisión y de que no hay defraudación u otro vicio en el contrato. Es el convencimiento de que no podía recibir del transmitente un derecho del que careciera. La primera exigencia es esencial para que pueda hablarse de buena fe en la posesión. La buena fe debe ser total, porque si el adquirente advierte que otra persona controvierte el derecho del enajenante, o si tuvo conocimiento al momento de la adquisición que existía una limitación, una prohibición, o cualquier motivo legítimo del cual se derivara que el tradente no era el propietario, o que se encontraba impedido para el traspaso del dominio, no se presenta la buena fe. La buena fe se aprecia subjetivamente en el adquirente en el momento de obtener la posesión. La buena fe, en esa relación posesoria, y aún en la de en nombre ajeno, se enlazará con la conciencia de adquirirse la posesión por medios legítimos, porque la buena o mala fe representa una condición inherente a la persona del poseedor, se refiere a sus cualidades subjetivas, y no a la relación posesoria objetivamente considerada.

Un justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error debe tener justificación, y no ser el resultado de una culpa grave, o sea aquella en la que ordinariamente no incurre una persona diligente. El adquirente puede incurrir en error de hecho, o sea creer que el transmitente es el propietario, cuando en realidad no tiene esa calidad, pues un justo error en materia de hecho no se opone a la buena fe:

La expresión error de hecho del artículo 768 del C.C., contempla el justo error, el excusable; a ésta noción se enfrenta la de culpa grave (artículo 63 C.C.), y por ende, quien cometa un error atribuible a dicha clase de culpa, no es de buena fe. Si la conducta del poseedor fue gravemente ligera y despreocupada, no puede hablarse de error justo, ni fundarse, como tampoco invocarse, la buena fe.

En cambio, un error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario" (artículo 768 C.C.). A diferencia del error en materia de hecho, la ignorancia no se predica de un hecho, sino respecto de una norma jurídica. El error de hecho es vicio del consentimiento cuando recae sobre las circunstancias externas del acto jurídico, es decir, respecto de las partes, la identidad de la cosa específica, mientras que el de derecho consiste en creer que hay una ley determinada, cuando en realidad no existe, o desconocer una ley que sí tiene existencia y vigencia, pero en virtud de lo dispuesto en el artículo 9º del Código Civil ("la ignorancia de las leyes no sirve de excusa"), ése estatuto legal no acepta en tales casos argumentar la probabilidad de error, o el vicio del consentimiento (artículo 1509 C.C.), sino la nulidad del acto o contrato por ilegalidad.

A propósito del aparente desconocimiento de las leyes que tuvieron o tienen realidad y observancia sobre la materia de tierras baldías, su reserva y el régimen especial de las islas marítimas, conviene recordar, con ocasión de éste procedimiento, las siguientes disposiciones legales: El artículo 4º de la Ley 70 de 1866, que por primera vez estableció la presunción de baldíos de las islas marítimas nacionales. Esta presunción, como ya se dijo, fue conservada, primero en el Código Fiscal de 1873 y luego en el de 1912. La Ley 106 de 1873 o Código Fiscal de ese año, en su artículo 878 reputó baldíos las islas de uno y otro mar; el artículo 879 del mismo Código reprodujo la norma de la Ley de 11 de junio de 1823 (los que se consideren dueños aparte de dichas islas, o tengan algún derecho sobre ellas, deberán comprobarlo ante la oficina de Estadística Nacional con títulos legítimos).

15 MAR. 2018

Fecha

Firma

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

La Ley 48 de 1882, que dispuso que la propiedad de las tierras baldías no prescribe contra la Nación, conforme a lo dispuesto en el artículo 2519 del C.C., la Ley 25 de 1908 que ordenó que no podrá ser transferido el dominio de las islas. Los artículos 45, 61 y 107 del Código Fiscal de 1912, ya reseñados, y las disposiciones encaminadas a demostrar la propiedad privada en relación con terrenos reservados del Estado, definidas en la Ley 200 de 1936, el Decreto 059 de 1938 y otras normas concordantes.

La buena fe para la posesión, como elemento de carácter personal, de conciencia, ha de ser total para que goce de la presunción del artículo 769 del C.C., pues ésta, la presunción, no es gratuita, sino que se deduce de un proceder ausente de culpa, y debe apoyarse en unas circunstancias externas que no impliquen descuido, imprudencia o negligencia en el sujeto, pues si el adquirente duda de la propiedad en el enajenante, y nada hace para despejarla y aclararla, o del derecho por el cual obtiene la posesión, o su buena fe no corresponde a un convencimiento total, basado en la prudencia, sino en el abandono y la desatención, o no estudió, como en el ejemplo propuesto en la doctrina, de manera adecuada y suficiente, los títulos en la compra de un inmueble, y los respectivos certificados de registro inmobiliario, no podría predicarse en éstos casos la buena fe, pues, se insiste, ésta condición surge del entendimiento de lograr por medios legítimos el dominio, y de hallarse el poseedor en la indudable convicción de no estar afectando o desconociendo los derechos que otra persona tenga sobre la cosa.

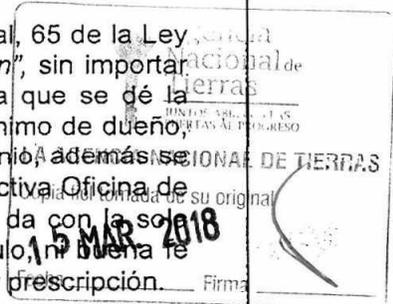
Como la buena fe se presume y la mala fe debe probarse, se tiene entonces que, para proceder en éste último sentido, o sea probar la mala fe, debe acreditarse, en primer lugar, de manera objetiva, que el poseedor, adquirente, u ocupante –para los fines de este procedimiento-, en el acto de adquisición o de ocupación no obtuvo derecho alguno a la posesión o propiedad en relación con el poseedor u ocupante anterior, y en segundo lugar, desde un punto de vista subjetivo, que el poseedor u ocupante, conocía o debía conocer su ausencia de derecho en su actuación, o que ignoraba esa situación como resultado de una culpa grave.

Conforme al párrafo 2º del artículo 74 de la Ley 160 de 1994, reiterado en el artículo 158 de la Ley 1152 de 2007, "No podrá alegarse derecho para la adjudicación de un baldío, cuando se demuestre que el peticionario deriva su ocupación, del fraccionamiento de los terrenos u otro medio semejante, efectuado por personas que los hayan tenido indebidamente, o cuando se trate de tierras que tuvieren la calidad de inadjudicables".

En este expediente aparece que el ocupante no allegó ninguno de los documentos exigidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, reiterado en lo respectivo por el artículo 138 de la Ley 1152 de 2007, para demostrar su derecho o justificar la ocupación del predio, conforme a las normas legales vigentes y a la jurisprudencia que sobre la materia se ha expresado en párrafos anteriores.

#### Situación jurídica de la ocupación de un baldío.

Los baldíos de la Nación son imprescriptibles (artículos 61 del Código Fiscal, 65 de la Ley 160 de 1994) y por tanto, sobre ellos no puede existir verdadera "posesión", sin importar que ésta pueda calificarse de "regular o irregular". En materia civil, para que se dé la posesión regular, se requiere "justo título" y que la tenencia del bien con ánimo de dueño, haya sido "adquirida de buena fe", y si el justo título es traslativo del dominio, además se necesita de la tradición del derecho, con la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por su parte, la posesión irregular, se da con la sola tenencia de la cosa, con ánimo de señor y dueño, sin que exista justo título, ni buena fe inicial, ya que solo requiere del mero transcurso del tiempo para adquirir por prescripción.



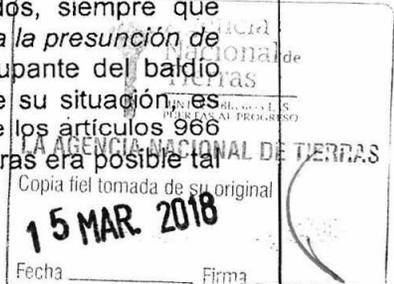
Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Al respecto, la Corte Constitucional mediante sentencia C-595 de 1995, al declarar la exequibilidad del artículo 65 de la Ley 160 de 1994, señaló: *"Si la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio, al igual que los demás derechos reales, por haberse poseído durante el tiempo y con las condiciones señaladas por la ley, la imprescriptibilidad significa que no es posible adquirir la propiedad de tales bienes, así se hayan ocupado durante largo tiempo, que es precisamente lo que ocurre con las tierras baldías, cuyo régimen difiere del consagrado en el Código Civil".* Y más adelante expresó: *"Si el legislador debidamente autorizado por el artículo 63 del Estatuto Superior podía establecer la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, consecuencia necesaria de tal carácter es que la propiedad de esos bienes no se extingue para su titular (Nación), por ejercer un tercero la ocupación de los mismos durante un tiempo determinado, pues sobre esos bienes no se adquiere la calidad de poseedor, necesaria para usucapir. Además, si el Congreso tiene facultades para dictar normas relativas a la apropiación y adjudicación de baldíos (art. 150-18 C.N.), bien podía consagrar figuras distintas de las contempladas en el Código Civil para efectos de la adquisición de la propiedad de los mismos".*

Respecto de los baldíos se predica como modo de adquirir su dominio el de la tradición hecha por el Estado. El artículo 65 de la Ley 160 de 1994, dispone: *"La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del INCORA (hoy INCODER), o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad. 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 solo existe una mera expectativa".* A su vez, la ocupación del terreno baldío, como hecho que fundamenta la expectativa de la transferencia del dominio del Estado al particular (adjudicación), es una situación o relación del ocupante con el terreno, que jurídicamente no puede transferirse a terceros. Al respecto, el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 160 de 1994, reproducido hoy en los mismos términos por el artículo 158 de la Ley 1152 de este año, prescribía que *"La ocupación anterior de persona distinta del peticionario, no es transferible a terceros".*

En los procedimientos de Recuperación de Baldíos indebidamente ocupados, los ocupantes deben demostrar la legitimidad de su ocupación, y en el caso de las islas del Rosario, por tratarse de tierras "reservadas" para el Estado, los medios conducentes serían contratos de tenencia, concesiones, permisos o autorizaciones, otorgadas por autoridades legalmente competentes para administrar tales terrenos baldíos, que según el artículo 107 de nuestro Código Fiscal, Ley 110 de 1912, constituyen Reserva Territorial del Estado.

Estas autoridades son el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER, como entidad administradora general de los baldíos de la Nación, por mandato de la Ley 160 de 1994, y la Dirección General Marítima (DIMAR), según lo preceptuado en el Decreto 2324 de 1984. Estas competencias no son excluyentes, sino complementarias. Entonces, se tiene que, cuando el artículo 74, parágrafo 1°, de la Ley 160 de 1994, ordenaba adquirir "las mejoras" implantadas en terrenos baldíos indebidamente ocupados, siempre que pueda considerarse al ocupante, *"como poseedor de buena fe conforme a la presunción de la ley civil"*, debe entenderse que tal expresión significa, que si el ocupante del baldío plantó mejoras, honesta y razonablemente convencido de la licitud de su situación, es procedente hacer el reconocimiento de tales mejoras, en los términos de los artículos 966 a 971 del Código Civil, esto es, solo las mejoras útiles implantadas mientras era posible tal convencimiento.



Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Ahora, para calificar de "buena fe" según la ley civil, al ocupante indebido de un baldío, es necesario acreditar, que cuando inició la ocupación e implantó las mejoras, tenía razonablemente el convencimiento honesto e intimo de haber iniciado la ocupación del terreno por medios legítimos, exentos de fraude y de todo vicio (art. 768 del Código Civil). Solo en esos casos, sería viable reconocer el valor de las mejoras útiles implantadas por el ocupante indebido. Porque según el artículo 966 del Código Civil, cuando el ocupante es considerado como poseedor de mala fe, "no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles", sino, que solo podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, una vez separados del inmueble. De conformidad con lo previsto en el artículo 969 del Código Civil, "La buena o mala fe del poseedor se refiere", en lo relativo a las mejoras, "al tiempo en que fueron hechas" tales mejoras.

Respecto de la buena o mala fe en la ocupación de terrenos baldíos de la Nación, la Corte Constitucional en sentencia C-097 de 1996, al declarar la exequibilidad del mencionado parágrafo 1° del artículo 74 de la Ley 160 de 1994, expresó:

*"Según la norma impugnada, si el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA, ordena la restitución de un bien baldío ya sea por ocupación indebida o por tratarse de un terreno que no podía ser objeto de adjudicación, en la misma providencia que así lo disponga deberá tomar las determinaciones que correspondan en relación con las mejoras que en dichos predios se hubieren efectuado. En caso de que el ocupante o quien se pretenda dueño pueda considerarse como "poseedor de buena fe conforme a la presunción de la ley civil", se debe proceder a negociar o expropiar las mejoras".*

*"La buena fe, para estos efectos, podría definirse como la convicción plena que tiene el interesado de estar ocupando el bien legítimamente, esto es, de no estar obrando en contra de la Constitución ni de la ley. Entonces, si la buena fe se presume, el ocupante de un terreno baldío o quien se pretenda dueño bajo esa condición, no tiene por qué entrar a demostrar ésta; sin embargo, como tal presunción es de carácter legal, puede ser desvirtuada o impugnada por el INCORA o cualquiera otra persona, en cuyo caso sólo a ellos corresponde probar plenamente lo contrario, es decir, que quien viene ocupando el baldío lo detenta de mala fe".*

*"La buena fe posesoria, como lo ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, "es simple y no cualificada. De manera que si se compra cuerpo cierto con la conciencia de que quien vende es el dueño y en la negociación no existe ningún género de fraude, malas artes o patrañas, a tiempo en que los hechos mismos nada revelan en contrario, la buena fe se configura para los efectos de la posesión regular en el plano de lo honesto, se presume legalmente, y la contraparte debe aportar plena prueba de los hechos que la desvanezcan".<sup>1</sup>*

*"Ahora bien: el reconocimiento y pago de las mejoras al poseedor de buena fe, constituye una de las prestaciones mutuas a que está obligado el demandante en las acciones de restitución de bienes baldíos, instituto jurídico que el legislador ha establecido por evidentes razones de equidad y cuya finalidad, como ocurre en materia civil, es evitar que "se produzca un enriquecimiento sin causa" en favor del propietario del terreno, en este caso de la Nación, o se ocasione "un perjuicio injusto sin indemnización" a quien haya hecho las mejoras. Así las cosas, la disposición acusada en lugar de vulnerar la Carta se adecua a sus mandatos, al cumplir con uno de los fines esenciales del Estado cual es la vigencia de un orden justo.*

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
Copia fiel tomada de su original  
15 MAR 2018  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

45  
96

921 19 ABR 2010

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VÍCTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

*"Cabe aclarar que cuando la norma acusada alude al poseedor de buena fe, dicha remisión se hace simplemente para efectos de aplicar, en el proceso de restitución de tierras baldías, la misma presunción que la ley civil consagra para el pago de mejoras, mas no para asignarle la calidad de "poseedor" al ocupante de un bien de esta índole, pues como expresamente se consigna en el inciso segundo del artículo 65 de la misma ley demandada, "Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil", disposición que fue declarada exequible por esta Corporación en sentencia C-595 de 1995".*

Queda establecido entonces que en el Archipiélago de San Bernardo, islas Tintipan, donde queda ubicado el predio objeto de recuperación, no existen verdaderos títulos traslativos de dominio entre particulares, otorgados e inscritos con anterioridad a la vigencia del Código Fiscal.

**Ocupación del predio EL HOSPITAL.**

En verdad, la ocupación de un baldío se presenta cuando el particular de que se trate construye o implanta mejoras sobre el terreno. Es la actividad humana o los hechos positivos de explotación del terreno baldío, los que conforme a la ley tienen consecuencias jurídicas para el ocupante. Esta circunstancia, impone la necesidad de tratar de establecer, en forma previa a la restitución del predio, la fecha cierta de instalación de las mejoras, hecho que como se ha señalado, es de mucha trascendencia, conforme a la Ley, para decidir si se debe proceder o no, a la "negociación o expropiación de las mejoras" (Parágrafo 1° del artículo 74 de la Ley 160 de 1994). Obviamente, si la presencia del ocupante en el terreno baldío se inició cuando ya existían las mejoras, será la fecha de ingreso del ocupante, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 160 de 1994, la que determine la fecha inicial, ya que la ocupación de un baldío no es transferible a terceros.

Por lo expresado y teniendo en cuenta que en este caso particular el señor VÍCTOR VARGAS ESTRADA, ocupante del predio EL HOSPITAL, no demostró que hubiera realizado alguna construcción con anterioridad a 1986, fecha en que se clarificó los predios de Islas del Rosario y entendiendo que el Archipiélago de San Bernardo presenta la misma condición geográfica e histórica, no se reconocerá como poseedor de buena fe, por cuanto las construcciones que implantó a sabiendas que las islas de uno y otro mar son de propiedad de la nación, tal y como se demostró en lo anteriormente expuesto y conforme a lo previsto en los artículos 966 a 969 del Código Civil, no hay lugar al reconocimiento de las mejoras útiles incorporadas al terreno baldío.

En mérito de lo expuesto,

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

**Artículo Primero.** Declarase que el señor VÍCTOR VARGAS ESTRADA ejerce indebida ocupación sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", que constituye reserva territorial del Estado, ubicado en el Archipiélago de San Bernardo, islas Tintipan, Corregimiento de Barú, Jurisdicción del Distrito Turístico de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar y comprendido dentro de los linderos establecidos en la inspección ocular realizada el 14 de junio de 2008.

**Artículo Segundo.** Como consecuencia de la declaratoria anterior, ordénase a VÍCTOR VARGAS ESTRADA, que en el término de un (1) mes, contados a partir de la expedición de esta providencia, restituya al INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - Firma

INSTITUTO NACIONAL DE TIERRAS  
 DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR  
 LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
 Copia fiel tomada de su original  
 15 MAR 2010

Por la cual se decide el procedimiento administrativo que determina si hay o no indebida ocupación, por parte del señor VICTOR VARGAS ESTRADA, sobre un lote de terreno baldío denominado "EL HOSPITAL", perteneciente al Archipiélago de San Bernardo, corregimiento de Barú, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

INCODER, el lote de terreno baldío indebidamente ocupado, denominado "EL HOSPITAL", ubicado en el Archipiélago de San Bernardo, islas Tintinan, Corregimiento de Barú, Jurisdicción del Distrito Turístico de Cartagena de Indias.

**Artículo Tercero.** Transcurrido el término previsto en el artículo anterior, si el ocupante no hubiere efectuado la entrega del terreno baldío indebidamente ocupado, el INCODER solicitará la intervención de la autoridad policiva, para que en un término no superior a quince (15) días, proceda a hacer efectivo el cumplimiento de la orden administrativa de restitución.

**Artículo Cuarto.** De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1º del artículo 74 de la Ley 160 de 1994, declárese a VÍCTOR VARGAS ESTRADA, "poseedor de mala fe", por las razones expuestas en esta providencia. En consecuencia, no habrá lugar al reconocimiento de las respectivas mejoras según las disposiciones, consideraciones y condiciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Artículo Quinto.** Ordénese la inscripción de esta resolución en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias, para los fines legales pertinentes.

**Artículo Sexto.** Contra esta providencia solo procede por la vía gubernativa el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, y en vía jurisdiccional, la acción de revisión ante el Consejo de Estado, en única instancia, la que deberá incoarse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de su ejecutoria.

**Artículo Séptimo.** Notifíquese esta providencia a los interesados y al señor Procurador Delegado Ambiental y Agrario en la forma prevista en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo Octavo.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFIQUESE, REGÍSTRESE Y CUMPLASE.**

Dada en Bogotá, D. C. a los,

*Jose Rodolfo Castro Arias*  
**JOSE RODOLFO CASTRO ARIAS**  
Subgerente de Tierras Rurales

19 ABR. 2010

**INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER**

Proyectó: R. Parodi  
Revisó: JIacouture  
Aprobó: José Rodolfo Castro

**Agencia Nacional de Tierras**  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
TIERRAS AL PROGRESO

**LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**

Copia fiel tomada de su original

**15 MAR. 2010**

Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_