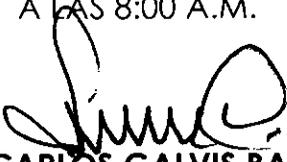


<b>Medio de control</b>	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
<b>Radicado</b>	13-001-23-33-000-2019-00362-00
<b>Demandante</b>	SOC ZONA NORTE ADMON ESP. EN PH SAS
<b>Demandado</b>	EDURBE S.A.
<b>Magistrado Ponente</b>	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS

En la fecha se corre traslado por el término legal de tres (03) días a la parte demandante de la contestación de demanda presentada por el(a) apoderado (a) del demandado, EDURBE S.A.y de las excepciones que contenga el escrito de contestación de la demanda, presentado el día veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecinueve (2019), visibles a folios 352 a 416 del expediente, cuaderno número tres (3).

EMPIEZA EL TRASLADO: LUNES VEINTIOCHO (28) DE OCTUBRE DE 2019,  
A LAS 8:00 A.M.

  
**JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS**  
**Secretario General**

VENCE EL TRASLADO: MIERCOLES TREINTA (30) DE OCTUBRE DE 2019,  
A LAS 5:00 P.M.

**JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS**  
**Secretario General**

*Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso*  
*E-Mail: [stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co)*  
*Teléfono: 6642718*



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

24 de octubre de 2019 1:08 p.  
(70) fijos  
Si. Dra

Cartagena de Indias D. T. y C., octubre 23 de 2019

A. D. S.  
E

Doctor  
ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS.  
HONORABLE MAGISTRADO  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR  
Cartagena

**ASUNTO:** Contestación de Demanda de Nulidad y Restablecimiento del Derecho.  
Rad. 13001233300020190036200

Rad.

**KELVIN DE JESÚS MONTES RUIZ**, Mayor de edad y de esta vecindad, abogado titulado y en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, portador de la T.P. No. 120765 emanada del C. S. de la J, con domicilio profesional en esta ciudad, en el Barrio Manga tercera avenida no. 21-62, obrando como apoderado especial de EDURBE S.A., amén del poder otorgado por quien funge como gerente y representante legal de tal entidad, que hace parte integral del presente documento, me dirijo a usted, con mi acostumbrado respeto y dentro de la oportunidad legal correspondiente, con el objeto de dar contestación a la demanda de nulidad, lo cual realizo en los siguientes términos:

### SOBRE LOS HECHOS:

**AL PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO**, son ciertos, corresponden a procedimientos realizados amén de las competencias y facultades especiales conferidas a la entidad que representa mi mandante por el Decreto 07 de 1984 y el Acuerdo Distrital, que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, 002 de 2003, ambos surgidos en vigencia y desarrollo de La Ley 62 de 1937.

**AL CUARTO:** De la manera tan temeraria e irresponsable como la demandante expresa el presunto hecho, estableciendo la existencia de un acto arbitrario e irregular, producto del absoluto desconocimiento de la normatividad que regula de forma especial y específica la materia, debería ser motivo suficiente para la compulsión de copias, que permitan a las autoridades penales y disciplinarias, adelantar las diligencias necesarias para el establecimiento de posibles responsabilidades por parte de la profesional del derecho que representa al demandante.

Edurbe se encuentra plenamente facultado, en el marco del desarrollo urbanístico de la ciudad y en la jurisdicción correspondientes a las orillas de cualquier cuerpo



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

de agua interno que haga parte del sistema de lagos, lagunas y caños del Distrito de Cartagena, para realizar rellenos controlados cuando las obras de infraestructura, movilidad o desarrollo vial así lo requieran ( Construcción de la tercera avenida del barrio el Cabrero o Soledad Román de Núñez, donde se realizaron rellenos en la laguna del cabrero), pero igualmente para recuperar las áreas de terreno surgidas como consecuencia de rellenos ilegales de los mismos cuerpos de agua.

Una vez consolidada el área de relleno, mediante acto administrativo motivado y soportado, se eleva a escritura pública donde se erige la figura del aprehendimiento, posteriormente se envía a la oficina de registro de instrumentos Públicos, para la obtención del Folio de Matricula respectivo, constituyéndose a plenitud un bien fiscal de propiedad de una entidad pública, que como tal puede, por mandato legal, se posteriormente enajenado.

**AL QUINTO:** Es cierto, el procedimiento se soportó en la normatividad aludida, la cual es plenamente avalada por el Circulo Notarial y la Superintendencia de Notariado y Registro.

**AL SEXTO:** Edurbe ha sido autorizado por Cardique en innumerables oportunidades, lo mismo que el EPA, para la realización de obras relacionadas con áreas colindantes con los cuerpos de agua, para el caso de la Boquilla, la autoridad ambiental competente es CARDIQUE y era el quien debía otorgar los permisos respectivos, como en efecto lo culminó haciendo, esta obligación surge como consecuencia de decisión de la Honorable Corte Constitucional, Sentencia C-122/06, mediante la cual se estableció la necesidad de obtener las autorizaciones ambientales de las autoridades competentes, para la realización de las obras a orillas de los cuerpos de agua.

En lo que respecta a la DIMAR, el criterio sobre zonas de bajamar, ha sido motivo suficiente de polémica de autoridades publicas y privadas, toda vez que la topografía de la ciudad de Cartagena y su relación directa con los cuerpos de agua, hacen que los parámetros que rigen los criterios para determinar la calidad de determinadas zonas, sea irrelevante o absurdo, sin embargo, en cada procedimiento realizado por la entidad que corresponde a la intervención de los cuerpos de agua, se involucra a la DIMAR.

La referencia anterior la hacemos con el ejemplo típico de la península de Castillo Grande, cuya extensión territorial, si se toman los 50 metros de lado y lado de la colindancia con la bahía, no permitiría la viabilidad de ninguna construcción a lo largo de la península. Situación que igualmente se podría predicar de toda el área hotelera y residencial de la Boquilla, incluidos los edificios Terrazinos, que fueron



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

construidos en áreas de relleno producto del terraplenado por la construcción de la vía Cartagena Barranquilla, hoy concesión costera.

**AL SÉPTIMO:** No me consta, que se pruebe, sin embargo, es pertinente que se tenga en cuenta que el acceso o entrada a la que hace alusión la memorialista, para el caso de la edificación TERRAZZINO, es por la Carrera 9 del Corregimiento de La Boquilla, que sería la colindante, playa de por medio con el Mar Caribe; la posibilidad de obtención de cualquier autorización por parte de la Copropiedad probablemente incluyo aspectos que no coincidían con la realidad de la zona, toda vez que la autoridad competente en materia de las áreas consolidadas y colindantes, Carretera de por medio con la Ciénaga de la Virgen es Edurbe S.A.

**AL OCTAVO:** Presumimos que es Cierto, dentro del marco legal que cobija a los bienes fiscales de las entidades públicas, esto debido a que subsiste la posibilidad de que puedan ser enajenados por terceros. Si estos terceros elevan solicitudes antes las autoridades sin el cumplimiento de los requisitos legales es posible que lo que están solicitando no les sea otorgado.

**AL NOVENO:** Es cierto.

**AL DECIMO:** No es cierto, se trata de una afirmación temeraria, como se ha explicado en acápite anteriores, se trata de áreas de terreno que surgen como consecuencia del terraplenado por la construcción de una vía, es decir área consolidada, no hace parte del cuerpo de agua y esa característica particular es la que hace que se constituya un inmueble con una naturaleza específica, que es la que se encuentra cobijada por las competencia y facultades de EDURBE S.A.

### FUNDAMENTOS DE LA ENTIDAD:

A través de la Ley 62 de 1937 el Legislador ordena la ejecución de unas obras públicas en la ciudad de Cartagena, referidas a la limpia, canalización y angostamiento de los caños de la Bahía, desde el punto en que el mar entra en ella por el canal de Juan Angola hasta el lugar donde los caños salen a la bahía plena. EDURBE S.A. atendiendo al modo especial de adquirir el dominio determinado en la Ley 62 de 1937, fue creada mediante escritura pública 2069 del 24 de diciembre de 1981, como un establecimiento público del orden nacional, adscrito al ministerio de desarrollo, hoy del orden distrital.

El gobierno nacional a través del decreto 07 de 1984 reglamentó la ley 62 de 1937, debido a que para la ejecución de las obras ordenadas en la ley 62 de 1937 se hacía necesario que este en uso de sus facultades legales, asignara la competencia necesaria a determinada entidad para la contratación de las obras, la



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

urbanización, venta y uso de los terrenos rellenados con el dragado de los caños y demás actividades pertinentes y con base en la autorización que se le dio en el artículo 4 de la ley 62 de 1937, le asignó la competencia a EDURBE S.A. para ejecutar el proyecto de saneamiento de los cuerpos internos de agua de la ciudad de Cartagena, y para titularizar y vender los predios resultantes del terraplenado de las orillas a particulares, destinando los recursos resultantes de las operaciones de venta, al mismo proyecto.

Así mismo, en la mencionada ley se aprueban los diseños de factibilidad del macro proyecto de saneamiento ambiental y transporte acuático, designando a EDURBE S.A. como la entidad competente y responsable de la ejecución.

Por medio de este decreto reglamentario se declaró competente y responsable de las obras a EDURBE S.A. y se determinó las actividades que puede acometer, tales como: limpia, canalización, y tratamiento de los caños, terraplenado y urbanización de las orillas según lo trazado en los estudios realizados, venta de los lotes recuperados a través del relleno, definición del uso de las orillas de los caños y bahías, entre otros.

Los inmuebles de propiedad de EDURBE S.A., como bienes fiscales, tienen una destinación específica, relacionada con el objeto social de la entidad, y cada vez que se produce cualquier afectación de los mismos, como consecuencia de inscripciones improcedentes, se impide el desarrollo de la gestión pública fundamental de la entidad, en directo perjuicio de la ciudad.

En el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena- POT contenido en el decreto No. 0977 de 20 de noviembre de 2001 se encuentra el programa de saneamiento ambiental del sistema de caños y lagos.

Que en tal sentido el Concejo del Distrito de Cartagena y con base en la ley 768 de 2002 "Por la cual se adopta el régimen político administrativo y fiscal de los distritos portuario e industrial de barranquilla, turístico y cultural de Cartagena de indias y turístico cultural e histórico de santa marta", el Concejo del Distrito de Cartagena expidió el Acuerdo 002 de 4 de febrero de 2003 "Por medio del cual y en ejercicio de la potestad reglamentaria por la Ley 768 de 2002 de dictan normas relativas a la recuperación sanitaria del sistema de caños y lagunas interiores de la ciudad de Cartagena de indias y se dictan otras disposiciones", ratificó las competencias de EDURBE S.A. tanto para la realización de las obras que deben ejecutarse en el saneamiento ambiental y complementarias, como para la recuperación de los terrenos de la Nación ocupados en forma ilegal por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos internos de agua del distrito de Cartagena.



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

Que en este orden de ideas, EDURBE S.A. es competente para desafectar y vender los siguientes bienes:

Los que recupere como consecuencia de la ejecución del proyecto.  
Los usurpados por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos de agua internos y de la bahía de Cartagena.

## DEL PAPEL DE EDURBE S.A.:

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR S.A. (EDURBE S.A.) Empresa Industrial y Comercial del Estado, del orden Distrital, le está permitido hacer recuperación de tierras conforme al Programa de Saneamiento Ambiental de Cartagena, en la forma prevista en el Decreto 007 del 4 de febrero de 1984 expedido por el Presidente de la República en virtud de la facultad concedida por medio de la Ley 62 de 1937, en el sentido de rescatar los derechos de La Nación en las orillas de la Bahía de Cartagena, o en sus caños, que entidades públicas o personas particulares hayan usurpado, dándole a los mismos el carácter de bienes fiscales una vez se realicen los rellenos para la ejecución de las obras de saneamiento o los rescatados de manos de quienes los usurpen.

Significa que EDURBE S.A. es la titular del dominio de los bienes que han resultado luego de los rellenos y que el concepto de uso público que en un principio tienen los bienes que maneja EDURBE S.A. por acción de la ley y el fenómeno jurídico de la desafectación de la categoría de bien uso público pasan a ser bienes fiscales.

Por otra parte la Ley 1617 de 2013 en su artículo 107 establece:..." Del manejo, recuperación, fomento y conservación de los cuerpos de aguas y lagunas interiores. De conformidad con las políticas y regulaciones ambientales de orden legal, el concejo distrital de Cartagena de Indias, a iniciativa del alcalde distrital, expedirá las normas que reglamenten lo relativo a la recuperación sanitaria del sistema de caños y lagunas interiores de la ciudad, mediante acuerdo que deberá adoptarse previo concepto técnico obligatorio de la Dirección General Marítima y en coordinación con las autoridades ambientales con jurisdicción en el Distrito de Cartagena.

En este orden de ideas EDURBE S.A. es la única competente y responsable facultada legalmente para realizar actos tendientes a la recuperación, conservación, canalización, preservación, acotamiento de los caños, lagos, lagunas, ciénagas, así como el terraplenado y urbanización de las orillas de los cuerpos de agua ubicadas en la Jurisdicción de Cartagena, limpia, canalización y



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

angostamiento de los caños de la Bahía, desde el punto en que el mar entra por el canal de Juan Angola hasta el lugar donde los caños salen a la bahía plena, en jurisdicción del corregimiento de la quinta, cruzando el cabrero, los puentes espinal, pie del cerro, manga y pie de la popa.

Teniendo en cuenta las normas antes mencionadas, éstas tienen su razón de ser en las características especiales y específicas de la geografía de la ciudad de Cartagena de Indias, que indudablemente obligó al Honorable Congreso de la República, desde aquel momento histórico, a establecer un marco jurídico que tuviese como finalidad, preservar y regular el crecimiento urbanístico de una ciudad como lo es Cartagena de Indias.

Edurbe S.A., se constituyó mediante el otorgamiento de la Escritura Pública No. 2069, autorizada por la Notaría Segunda de Cartagena, el 24 de diciembre de 1981, como una necesidad de la Nación, el departamento y el municipio de constituir un ente que realizara los procesos necesarios para la protección, adecuada utilización, desarrollo, recuperación y uso de los cuerpos de agua, y por mandato del Gobierno Nacional Edurbe S.A. fue designada y autorizada para la realización de obras consistentes en la limpieza, canalización y acotamiento de los caños, lagos, lagunas, ciénagas y bahías, entre otros, de Cartagena, mediante el terraplenado y la urbanización de sus orillas.

Actualmente Edurbe S.A., como entidad de derecho público, cuya naturaleza jurídica es la de ser una Sociedad Pública por Acciones, al estar integrada por acciones del Distrito de Cartagena de Indias, el departamento de Bolívar y 31 de sus municipios, es a la que, de conformidad con lo establecido en la Ley 62 del 7 de septiembre de 1937, en concordancia con el Decreto 07 del 4 de enero de 1984 y el Acuerdo No. 002 del 4 de febrero de 2003, emanado del Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias, le está permitido hacer recuperación de tierras y áreas conforme al programa de saneamiento ambiental de Cartagena, en el sentido de rescatar los derechos de la Nación en las orillas de la Bahía de Cartagena, o en sus caños, canales, lagos, lagunas y ciénagas, o que entidades Públicas o personas particulares hayan usurpado; pero más aún, escriturar, registrar y posteriormente enajenar, en desarrollo de su objeto, las áreas que sean consolidadas como consecuencia de los dragados, rellenos y canalizaciones, otorgándole ese modo especial de adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

Estos inmuebles pueden ser objeto de afectación y enajenación para adquirir recursos que faciliten desarrollar su objeto social, inversiones, funcionamiento y operación, adquiriendo las tierras recuperadas, por cualquiera de los medios descritos, el carácter de bienes fiscales, los cuales son imprescriptibles, inembargables e inalienables.



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

El Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias conforme a las atribuciones especiales otorgadas por el artículo 4º de la Ley 768 de 2002 o Ley de Distritos o de Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos de Cartagena, Barranquilla y Santa Marta, expidió el Acuerdo Distrital número 002 del 4 de febrero de 2003 por el cual se reiteró las competencias a Edurbe S.A. para ejecutar las obras previstas en el programa de saneamiento ambiental de Cartagena, entre otros, con la venta de lotes que recupere como consecuencia de la ejecución del proyecto y los usurpados por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos internos de agua y de la Bahía de Cartagena.

Tal circunstancia especial y particular, atribuida a Edurbe S.A., por mandato legal, se constituye en un elemento facilitador, prevalente y de considerable importancia para el desarrollo de proyectos de ciudad.

Tal legislación erige a la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar- Edurbe S.A., como una entidad pública con facultades y competencias especiales, particulares y únicas, habida cuenta de haber sido designada por el legislador, el Gobierno Nacional y la autoridad legislativa distrital, como instrumento institucional y medio exclusivo y excluyente para la creación, consolidación, recuperación, legalización, escrituración, registro y eventual afectación y/o enajenación de todas las áreas colindantes y aledañas a los cuerpos de agua internos y bahías de la ciudad de Cartagena de Indias, e incluso y en desarrollo de tales facultades, escriturar y registrar áreas no consolidadas, pertenecientes a esos cuerpos de agua, con el objeto de generar a futuro proyectos de desarrollo integral, sostenible y sustentable de ciudad, en cuanto a necesidades ambientales, urbanísticas, viales, estructurales o de infraestructura en general, entre otros.

Edurbe S.A. es el instrumento funcional que tiene Cartagena de Indias para realizar la Intervención y operación de su renovación urbana, aprovechando áreas colindantes o que colindaron con los cuerpos de agua de la ciudad, y además con terrenos en donde subsistan cuencas hídricas, hidrológicas y oceanográficas, con destino a desarrollar el programa integrado de saneamiento ambiental y recuperación del sistema de cuerpos de agua: cuencas, caños, canales, bahías, lagos, lagunas y ciénagas, lo cual se encuentra establecido en las normas y en el POT (Plan de Ordenamiento Territorial), lo que coadyuva en: preservación ambiental; mitigación de riesgos generados por el cambio climático; promoción del desarrollo sostenible, perdurable y sustentable; rescate y regeneración ambiental, social, económica y urbanística; y el reequilibrio del sistema urbanístico integral de su área de influencia, en la ciudad de Cartagena de Indias.



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

Edurbe S.A. es un instrumento fundamental para, entre otros, lograr objetivos, tales como:

- ☐ La regeneración social, económica y urbanística de las áreas degradadas de su jurisdicción, ayudando a resolver la discriminación espacial de una importante parte de la población de Cartagena de Indias.
- ☐ La regeneración urbana en áreas que se localizan con recursos de alto valor infrutilizados, infravalorados y degradados, para el desarrollo urbano.
- ☐ La activación de las actividades económicas vinculadas al desarrollo turístico en zonas de la ciudad.
- ☐ El rescate social, ambiental y económico.
- ☐ La generación y protección de reservas de suelo dentro de la ciudad, vinculadas a zonas de deficiente desarrollo y ocupación informal, que tienen un valor potencial extraordinario para en virtud de su privilegiada calidad ambiental.

Edurbe S.A. es la entidad idónea para realizar, dentro de su jurisdicción, en desarrollo de sus facultades y competencias, para el cumplimiento de su objeto social, la preservación, legalización, registro y, de acuerdo con las prioridades, en cumplimiento de las normas, posterior afectación y enajenación de todas y cada una de las áreas colindantes o que colindaron con los cuerpos de agua de la ciudad. Y además, es Edurbe S.A. la que bajo las facultades de ley, tiene las competencias y responsabilidad, entre otros, para realizar el diseño, estructuración y ejecución del "Programa Integrado de Saneamiento Ambiental y Recuperación del Sistema de Cuencas, Caños, Canales, Ciénagas, Bahías, Lagos y Lagunas de Cartagena de Indias".

Se trata de una competencia muy específica, toda vez que surge de manera particular y especial, sobre áreas de terreno que previamente no hacían parte del territorio continental, que no se encontraban consolidadas, que no tenían existencia y como consecuencia no se encuentran enmarcadas dentro de ninguna de las formas y modos de adquirir el dominio de bienes, ni mucho menos en el marco de lo señalado en la Ley 388 de 1997, mucho menos detentan la calidad de vacantes, es decir, su carácter exclusivo referido a una situación particular solo existente en el área urbana del Distrito de Cartagena, por sus características topográficas e hidrográficas y la notoria influencia de los cuerpos de agua como lindero obligado de la geografía urbanística.

## PRUEBAS

1. Copia de la Ley 62 de 1937
2. Acuerdo No. 002 del 4 de febrero de 2003
3. Decreto 007 del 4 de febrero de 1984



NIT 890.481.123-1

4. Copia de la Resolución 4642 de abril de 2019

**ANEXOS**

Los documentos aducidos como prueba y poder para actuar, Diligencia de Posesión, Acuerdo 081 de octubre de 2019, Certificado Expedido por la Dra Martha Seidel Peralta

**NOTIFICACIÓN**

Manga Avenida 3ra No.21-62. Correo Electrónico: [Edurbe@costa.net.co](mailto:Edurbe@costa.net.co)  
Teléfono del suscrito 3126594902

Atentamente,

**KELVIN DE JESÚS MONTES RUIZ**  
C.C. No. 73.572.445 de Cartagena  
T.P. No. 120765 del C.S de la J.



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 18 de octubre de 2019

Oficio AMC-OFI-0132321-2019

**LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDIA MAYOR DEL DISTRITO  
TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS,**

En ejercicio de las funciones asignadas,

**CERTIFICA:**

Que EDURBE S.A. Fue creada mediante la Escritura Pública No. 2069 del 24 de Diciembre de 1981, ante la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Cartagena, y cuya última reforma estatutaria fue realizada a través de la Escritura Publica No. 1.897 de fecha 07 de diciembre de 2016, ante la Notaria Primera del Circulo de Cartagena. Cuyo domicilio para efectos de notificaciones, se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio Manga, Tercera Avenida No. 21-62.

Que la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR, EDURBE S.A., identificada con NIT 890481123-1, es una entidad pública por acciones, asimilada a las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, con capital íntegramente público, de creación legal y con tutela gubernamental del Distrito de Cartagena de Indias. Adicional a ello, el Distrito de Cartagena de Indias es poseedor del 84,21% de sus acciones.

Que la Junta Directiva de EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR, EDURBE S.A. está conformada así:

A.- EN REPRESENTACIÓN DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, el Alcalde Mayor de Cartagena; con la Suplencia del Secretario General Distrital de Cartagena; y, Cinco (5) Miembros Principales, con sus respectivos Suplentes, elegidos por la Asamblea General de Accionistas.

B.- EN REPRESENTACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, el Gobernador del Departamento o quien este delegue.

Que de conformidad con el libro de actas de Junta Directiva, se constató que mediante el acuerdo No. 081 de fecha 10 de octubre de 2019, y diligencia de posesión de fecha 17 de octubre de 2019, fue designado como gerente y representante legal de la entidad el doctor JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.145.081 expedida en Cartagena.

Que conforme al 85 y s.s. de la ley 489 de 1998, EDURBE S.A., cuenta con régimen jurídico especial para los actos propios de su creación y operación.

Que la presente certificación tiene una vigencia de tres (3) meses a partir de la fecha de su expedición, a menos que ocurra algún cambio que amerite su actualización.

  
**MARTHA SEIDEL PERALTA**  
Secretaria General

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370  
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalcidudano@cartagena.gov.co  
DANE: 13001 NIT 890 - 480 - 184-4



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

## DILIGENCIA DE POSESION

En Cartagena de Indias, D.T. Y C., a los diecisiete (17) días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019), ante el Despacho del señor Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, D.T. Y C., y quien funge como presidente de la Junta Directiva de Edurbe S.A., compareció el doctor **JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73145081 de Cartagena, con el objeto de tomar posesión del cargo de Gerente y Representante legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar Edurbe S.A., quien mediante Acuerdo No. 081 de octubre 10 de 2019, en reunión extraordinaria de Junta Directiva de Edurbe S.A., fue designado en propiedad.

El posesionado se identificó con la cedula de ciudadanía No. 73145081 expedida en Cartagena, quien prestó el debido juramento legal ante el señor Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. Y C., como presidente de Junta Directiva de Edurbe por estatutos, y prometió bajo su gravedad cumplir y defender la Constitución y la ley, desempeñar los deberes que el cargo le impone, en ejercicio de sus atribuciones legales y estatutarias.

Para constancia se firma la presente diligencia, en la ciudad de Cartagena de Indias, D.T. Y C., a los diecisiete (17) días del mes de octubre dos mil diecinueve (2019).

**PEDRITO PEREIRA CABALLERO**  
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. Y C.  
Presidente de Junta Directiva Edurbe por estatutos

**JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS,**  
El POSESIONADO

**ROCIO CASTILLO GARCIA**  
Secretaria General Edurbe  
Secretaria Junta Directiva Edurbe por estatutos

12  
363



# EDURBE

EDURBE S.A.  
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR S.A.  
NIT 890.481.123-1

## ACUERDO N° 081 DE 2019 10 DE OCTUBRE 2019

*"Por el cual se designa en propiedad al gerente y representante legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar Edurbe S.A."*

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR EDURBE S.A., en uso de sus atribuciones estatutarias, en especial el artículo 33 numeral 4, y

### CONSIDERANDO

1º. Que en la fecha, mediante Acuerdo No 080 de 2019, la Junta Directiva de Edurbe S.A, aceptó la renuncia del Gerente de la entidad doctor Bernardo Pardo Ramos.

2º Que en razón a lo anterior, se presentó a consideración de la Junta Directiva en la reunión de la fecha, conforme al orden día desarrollado y de conformidad con el artículo 35 de los estatutos la terna por parte del Presidente de la Junta.

3º Que la terna fue integrada por los siguientes profesionales: Karen Fernández Niebles; Javier Toloza Amarís; y Nayib Tapia Lían, dándose la presentación de sus hojas de vidas, sus calidades y requisitos.

4º. Que fue designado por la Junta Directiva como gerente y representante legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar Edurbe S.A., el doctor JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS, abogado, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.145.08; de la terna presentada por el Alcalde de Cartagena de Indias (e); de conformidad con el numeral 4. Del ARTÍCULO 33º. FUNCIONES. "4. Designar al Gerente de terna que le envíe el Alcalde de Cartagena de Indias y fijar su remuneración".

En mérito de lo expuesto,

### ACUERDA:

**ARTICULO PRIMERO.** Designar en propiedad en el cargo de Gerente de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar Edurbe S.A, de conformidad con el artículo 35 de los estatutos de la empresa para un periodo de cuatro (4) años, reelegible indefinidamente y removible en cualquier tiempo a iniciativa del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias; al abogado, doctor **JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.145.081, Código 050 Grado 24; con la asignación mensual establecida en la entidad, para el presente cargo.

13  
369



# EDURBE

EDURBE S.A.  
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR S.A.  
NIT 890.481.123-1

**ARTICULO SEGUNDO:** El doctor Javier Enrique Toloza Amaris, quien viene designado como gerente, previo el lleno de los requisitos legales, y previa manifestación de aceptación del cargo deberá tomar posesión del cargo.

**ARTICULO TERCERO:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

### PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

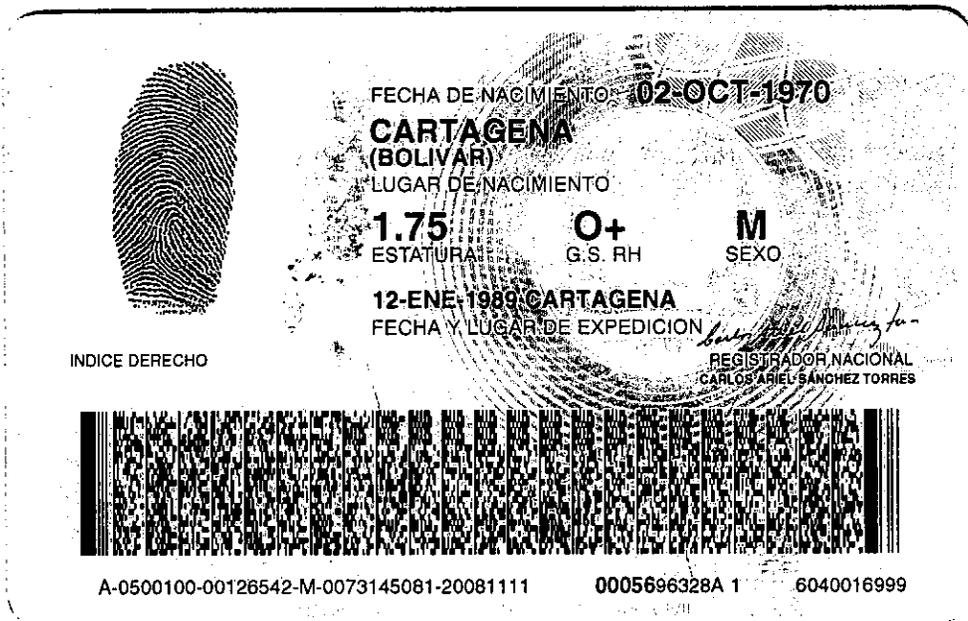
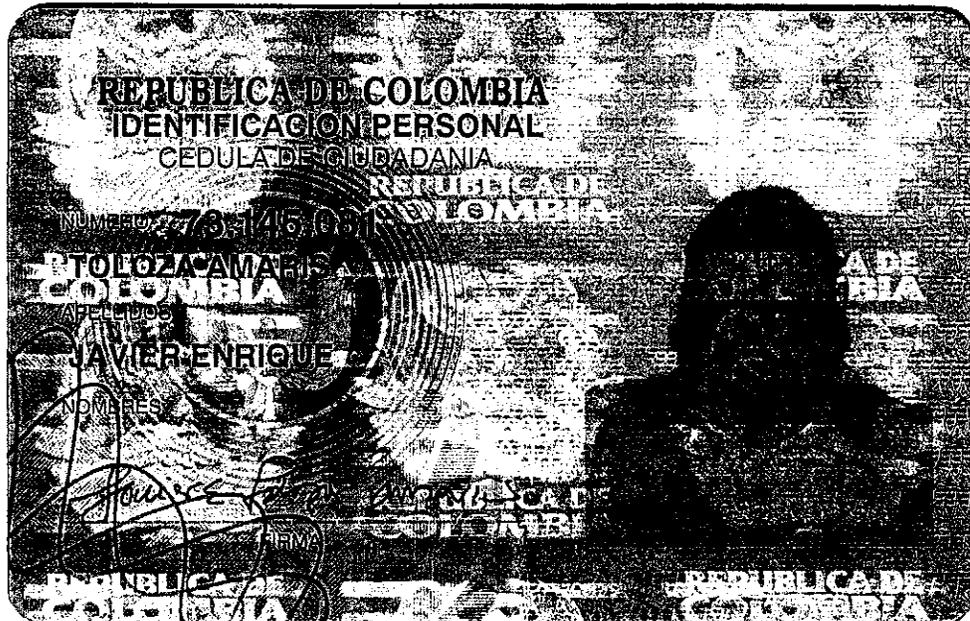
Dado en Cartagena de Indias D.T. y C., a los diez (10) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019).

**EDGARD MARÍN TAMARA**

Presidente de Junta Directiva-Alcalde Mayor (e) de Cartagena de Indias

**ROCIO DEL R. CASTILLO GARCIA**

Secretaria de Junta Directiva





**ACUERDO No 002**

( 4 de febrero de 2003 )

**"POR MEDIO DEL CUAL Y EN EJERCICIO DE LA POTESTAD REGLAMENTARIA OTORGADA POR LA LEY 768 DE 2002, SE DICTAN NORMAS RELATIVAS A LA RECUPERACIÓN SANITARIA DEL SISTEMA DE CAÑOS Y LAGUNAS INTERIORES DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."**

**"EL CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, D.T Y C. EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, ESPECIALMENTE LAS CONSAGRADAS EN LAS LEYES 768 DE 2002, 136 DE 1994."**

**ACUERDA**

**ARTICULO PRIMERO:** Ordenase la ejecución del proyecto de recuperación sanitaria de Cartagena, el cual comprende las obras de limpia, conservación, canalización y acotamiento de los caños, lagos, lagunas ciénagas, así como el terraplenado y urbanización de las orillas de los cuerpos de agua ubicadas en la jurisdicción del Distrito de Cartagena.

**ARTICULO SEGUNDO:** La entidad competente y responsable de la ejecución de las obras referidas será la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar EDURBE S.A. como lo dispone el Decreto ley 07 de 1984, basada en los estudios realizados por la firma HIDROTEC Ltda., INGENIEROS CONSULTORES, que contó con la asesoría de las firmas extranjeras WALLACE ROBERT AND TODD en lo relacionado con el desarrollo de las orillas y AVECO de Holanda en recomendaciones generales sobre los sistemas mas adecuados para llevar a cabo los dragados y el desarrollo Urbano de la ciudad; atendiendo las políticas y regulaciones ambientales y de conformidad con la Dirección General Marítima.

**ARTICULO TERCERO:** El Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena, destinará los recursos para ajustar, modificar, ampliar el proyecto de recuperación sanitaria de los cuerpos internos de agua del Distrito de Cartagena, atendiendo las políticas y regulaciones ambientales del orden superior y de conformidad con la Dirección General Marítima, de conformidad con la programación para la ejecución de las obras.

**ARTICULO CUARTO:** Los recursos con los cuales EDURBE S.A. procederá a llevar a cabo las obras son:

1°. Los recursos del presupuesto nacional que apropie el Congreso.

2°. El producido de la venta de los lotes que recupere como consecuencia de la ejecución del proyecto, y los usurpados por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos de agua internos y de la bahía de Cartagena, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 5º de la Ley 62 de 1937.



3°. Con la imposición del gravamen de valorización especial y general creado por la ley 62 de 1937, y Decreto ley 07 de 1984 que deberán pagar los dueños de predios que reciban algún beneficio con la construcción de las obras a que se refiere el presente Acuerdo.

4°. Los recursos del presupuesto del Distrito que apropien el Concejo Distrital de Cartagena de Indias.

5°. Los recursos provenientes de financiaciones concedidas a EDURBE S.A. por el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano u otras entidades financieras.

6°. Los recursos provenientes de empréstitos internos o externos que otras entidades públicas de la Nación contraten con el fin de financiar la ejecución del proyecto de que trata este Acuerdo.

**ARTICULO QUINTO:** Los usos para los caños, lagos y demás cuerpos de agua internos, son los de preservación de los recursos naturales y paisajísticos, agua, aire, flora y fauna asociadas, pesca recreación, deportes náuticos y transporte acuático, controlados y restringidos.

**PARÁGRAFO:** Las licencias para construcción en áreas colindantes con los cuerpos de agua deben contar con la autorización de la autoridad ambiental.

**ARTICULO SEXTO:** El uso de la pesca y aquellos que conlleven contacto físico con el cuerpo humano, será restringido en aquellos sectores determinados por la autoridad ambiental en cargada de los monitoreos, a causa de los niveles de contaminación y parámetros fisicoquímicos que resulten nocivos para el ser humano.

**ARTICULO SEPTIMO:** Los terrenos que se recuperen en las orillas de los caños, lagos, lagunas, ciénagas y que no se encuentren reglamentados en el Plan de Ordenamiento Territorial POT, tendrán los usos del área colindante.

**PARÁGRAFO:** No se permitirá el desarrollo de actividades que sean perjudiciales para la conservación del ecosistema hídrico, tales como Estaciones de servicios y expendio de combustibles, lavado de carros, actividades industriales etc.

**ARTICULO OCTAVO:** Declárase de utilidad pública los predios que se requieran para la ejecución de las obras del proyecto de recuperación, fomento y conservación de los cuerpos de agua y lagunas interiores y las necesarias para el desarrollo urbano que se genera como producto del proyecto de saneamiento.

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



**ARTICULO NOVENO:** La Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar – EDURBE S.A. podrá expropiar administrativamente los predios que se requieran para la ejecución de las obras necesarias de los proyectos de saneamiento de los cuerpos de agua ubicados en la jurisdicción del Distrito de Cartagena de Indias.

**ARTICULO DECIMO:** Los predios afectados a proyectos viales le serán transferidos por la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar – EDURBE S.A. al Distrito de Cartagena en propiedad sin contraprestación económica.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Los predios que recupere EDURBE S.A. no causarán impuesto predial y complementario, ni cualquier otro impuesto que grave la propiedad inmueble mientras permanezcan en su patrimonio o cuando estos se aporten a desarrollos urbanísticos de interés social, hasta el momento de la transferencia a los beneficiarios.

*[Handwritten signature]*

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** Autorizase al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, para que destine del presupuesto del Distrito los recursos que requiera aportar para la ejecución de las obras objeto del proyecto de saneamiento de los cuerpos de agua en la jurisdicción del Distrito de Cartagena de Indias.

*[Handwritten signature]*

**ARTICULO DECIMO TERCERO:** Este acuerdo se expide de conformidad con lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Nacional, leyes 136 de 1994, ley 388 de 1997 artículo 10, 59, Decreto Ley 07 DE 1984 y 768 de 2002, rige a partir de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Cartagena de Indias D.T y C. a los tres (3) días del mes de febrero de 2003.

*[Handwritten signature]*  
**ADOLFO RAAB HERNANDEZ**  
Presidente

*[Handwritten signature]*  
**MARIA DEL PILAR HERNANDEZ MEDINA**  
Secretaria General

**SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS.**

Cartagena, a los tres días (03) del mes de febrero de 2003. CERTIFICA: Que el acuerdo que antecede fue aprobado en estudio de comisión el día veintinueve (29) de enero de 2003 y en plenaria el día tres (03) de febrero de 2003.

*[Handwritten signature]*  
**MARIA DEL PILAR HERNANDEZ MEDINA**  
Secretaria General

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten initials]*

13  
369

LEY 62 DE 1937  
(Septiembre 7)

Por la cual se decreta la construcción de varias obras de utilidad pública en la ciudad de Cartagena y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

D E C R E T A :

Artículo 1º. Decrétase la construcción de las siguientes obras en la ciudad de Cartagena, que se declaran para todos los efectos legales, de utilidad pública:

PRIMERA.-

La limpia, canalización y angostamiento de los caños de la bahía, desde el punto en que el mar entra a ella por el canal de JUAN ANGOLA hasta el lugar donde los caños salen a la bahía plena, en jurisdicción del corregimiento de la Quinta, cruzando el CABRERO, los puentes del ESPINAL.- del PIE DEL CERRO y el MANGA-POPA.-

SEGUNDA.-

Terraplanado y urbanización de las orillas de los caños de Cartagena, terraplanado de las orillas nortes de la Bahía de las Animas y construcción de avenidas entre las urbanizaciones y los canales.

TERCERA.-

Terraplanado de las zonas comprendidas entre el extremo del antiguo muelle de la Machina y la punta de muralla que cierra el patio del cuartel de Cartagena. Este sector de la obra se hará de acuerdo con su aplicación al ensanche de la Base Naval.-

Artículo 2º. Autorízase el Gobierno Nacional para celebrar con la Compañía del Ferrocarril de Cartagena a Calamar, arreglos tendientes al traslado de la estación y bodegas a un lugar próximo al en que deriva hacia los muelles fluviales y marítimos.-

PARAGRAFO.-- Facúltase al municipio de la misma ciudad de Cartagena para que, una vez adquiridos por la Nación los terrenos que deje libre el traslado de la estación y bodegas dichas, y los de la vía férrea ubicados entre la actual estación y la construya la Compañía, los utilice en forma que estime más adecuada al embellecimiento y tráfico de la ciudad.

Artículo 3º. En los arreglos que celebre el Gobierno en cumplimiento del artículo anterior, se pactará también el levantamiento de rieles del ferrocarril en el trayecto comprendido entre el antiguo muelle de la Machina y el sitio donde se construya la nueva estación del mismo ferrocarril. Se declara de utilidad pública las obras a que se refieren el artículo anterior y éste.-

Artículo 4º. El gobierno procederá a verificar los estudios, planos y presupuestos de estas obras, quedando ampliamente autorizado para ejecutarlas, ya sea directamente o por contrato con casa constructura, o bien por medio de una junta que pueda crear con esta finalidad, si lo creyere conveniente, o en la forma más favorable para su realización y para los intereses nacionales.

PARAGRAFO.-

En caso de que el Departamento de Bolívar y la Municipalidad de Cartagena, o en cualquiera de estas entidades, resolviere contribuir efectivamente, en cualquier forma, para la ejecución de estas obras, el Gobierno dará participación en la Junta, si la creare, en los trabajos, o en el contrato que celebre, a esas entidades o a la que contribuya.-

Artículo 5º.

Sea cual fuere la forma en que el Gobierno resuelva proceder a la contribución de estas obras desde la sanción de la presente ley procederá a promover ante las autoridades respectivas, las acciones conducentes para rescatar los derechos de la Nación en las orillas de la Bahía de Cartagena, o en sus caños, que entidades públicas o personas particulares hayan usurpado.-

Artículo 6º.

Créase un impuesto de valorización que determinará y cobrará el Gobierno Nacional en forma que estime conveniente, y que deberán pagar los dueños de casas, edificios o lotes que reciban algún beneficio con la construcción de las obras a que se refiere el artículo 1º de esta Ley.-

Artículo 7º.

El Gobierno Nacional trazará los planos de la urbanización de las orillas de los caños de Cartagena y de la Bahía que sean terraplanadas y venderá los lotes de dicha urbanización en la forma que lo estimare conveniente.-

Artículo 8º.

El Gobierno Nacional queda autorizado para contratar con las personas que deseen adquirir los lotes de las urbanizaciones a que se refiere la presente ley, en forma que el precio de compra

372  
21

pueda ser pagado parcial o totalmente con el trabajo que el comprador verifique para realizar el terraplanado y arreglo del lote que haya escogido, sometiéndose a las condiciones y planos que el Gobierno le indique.-

Artículo 9º. El Gobierno procederá a llevar a cabo las obras de que trata la presente ley, con los recursos que apropie el Congreso y con el producido de las ventas de los lotes urbanizados de que trata el inciso 2) del artículo 1º con destinación exclusiva para este fin.

Dada en Bogotá el veinticinco de agosto de mil novecientos treinta y siete.-

El Presidente del Senado, MANUEL DEL C. PAREJA.-Presidente de la Cámara de Representantes, MARIO IRAGORRI DIAZ, el Secretario del Senado, RAFAEL CAMPO A., el Secretario de la Cámara de Representantes, JORGE URIBE MARQUEZ.-

Organo Ejecutivo-Bogotá, Septiembre 7 de 1937

PUBLIQUESE Y EJECUTESE.-

ALFONSO LOPEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público, GONZALO RESTREPO.-

El Ministro de Obras Públicas, CESAR GARCIA ALVAREZ.-

(Diario Oficial número 23603, de 13 de octubre de 1937)



MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

DECRETO NUMERO 07 DE 19

4 ENE. 1984

Por el cual se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

en uso de sus facultades constitucionales y legales y

CONSIDERANDO :

- 1o. Que el Congreso Nacional ordenó por medio de la ley 62 de 1937, la realización de obras consistentes en la limpia, canalización y acotamiento de los caños de Cartagena y el terraplanado y la urbanización de las orillas de los caños y de las bahías,
- 2o. Que en la mencionada ley se autorizó al Gobierno para ejecutar las obras en la forma como lo estime procedente, así como también, para que de los terraplanados y las urbanizaciones, venda los lotes en la forma como lo considere más conveniente,
- 3o. Que en la actualidad tales obras son mucho más urgentes y apremiantes de lo que fueron al ser ordenadas por el Congreso en 1937, dado que el crecimiento irregular de la ciudad ha deteriorado aún más el sistema hídrico de Cartagena, elemento vital de la ciudad,
- 4o. Que para la ejecución de este proyecto se hace necesario que el Gobierno en uso de sus facultades legales, le asigne la competencia necesaria a determinada entidad para la contratación de las obras, la urbanización, venta y uso de los terrenos rellenados con el dragado de los caños y demás actividades pertinentes, pues las múltiples funciones que otras entidades municipales, departamentales o nacionales, tienen a su cargo, no les permitiría atender la ejecución de este proyecto con la eficiencia y rapidez que se requiere,
- 5o. Que, si bien la entidad designada será la responsable por la realización de las obras, se requiere además una participación activa de diversas entidades en forma coordinada y armónica,
- 6o. Que la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar EDURBE, establecimiento público del orden nacional, adscrito al Ministerio de Desarrollo, tiene como actividad propia, descrita en su objeto social, manejar mediante las

373  
22

Continuación del decreto "por el cual se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena".

\*\*\*\*\*

facultades que se le otorguen, la realización de los estudios y las obras de canalización y dragado de los caños y demás cuerpos de agua de Cartagena,

7o. Que el Gobierno Nacional ha verificado y aprobado los estudios de prefactibilidad, factibilidad y diseño del proyecto de recuperación sanitaria de Cartagena,

DECRETA :

ARTICULO 1o. Ordénase la ejecución del proyecto de recuperación sanitaria de Cartagena el cual comprende las obras de limpia, canalización y acotamiento de los caños, así como también el terraplanado y urbanización de las orillas de los cuerpos de agua de Cartagena.

ARTICULO 2o. La entidad competente y responsable de la ejecución de las obras referidas será la Empresa de Desarrollo Urbano de Bogotá EDURBE. En desarrollo de esta disposición, tendrá entre las demás actividades propias de este objeto, las siguientes :

- 1o. Contratación de las obras necesarias para la limpia, canalización y acotamiento de los caños según los estudios efectuados.
- 2o. Terraplanado y urbanización de las orillas según los trazados de los estudios realizados.
- 3o. La venta de los lotes recuperados a través del relleno, en la forma como lo establece la ley y demás normas vigentes.
- 4o. Definición del uso de las orillas de los caños y bahías.
- 5o. Contratación de empréstitos tanto internos como externos para los cuales se podrá solicitar la garantía de la Nación.
- 6o. La administración de los recursos destinados a la financiación del proyecto que provengan de empréstitos internos o externos que otras entidades públicas celebren con este fin, de los recaudos por concepto del impuesto de valorización especial o general que se cause con la realización de las obras, o de otras fuentes.

ARTICULO 3o. Para la realización de las actividades enunciadas en los numerales 1o. y 2o. del artículo anterior, el Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente -INDERENA- y la Dirección General Marítima y Portuaria trabajarán con EDURBE en la evaluación y análisis de los estudios técnicos efectuados y emitirán sus conceptos y autorizaciones dentro de un marco de concepción global e integral del proyecto.

Continuación del decreto "por el cual se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena".

\*\*\*\*\*

ARTICULO 4o. La Armada Nacional, dentro de su competencia hará respetar los derechos de la Nación en los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena, para impedir su ocupación de hecho, a través de un adecuado control y vigilancia de los cuerpos de agua, así como de sus orillas y los terrenos recuperados a través de relleno.

ARTICULO 5o. El Instituto de Crédito Territorial -ICT-, de común acuerdo con EDURBE, procurará una solución para la erradicación de las viviendas que se requiera hacer en la ejecución del saneamiento de los caños de Cartagena. Para el efecto, EDURBE podrá negociar con el ICT la adquisición de viviendas a través de los programas regulares de esta entidad.

ARTICULO 6o. El ICT, EDURBE, el Banco Central Hipotecario y la Alcaldía Municipal de Cartagena iniciarán las actividades propias para darle una solución urbanística al globo de terreno recuperado y saneado de Chambacú, de propiedad del ICT.

ARTICULO 7o. El Ministerio de Obras Públicas tendrá a su cargo las obras de apertura de las conexiones hidráulicas de la ciénaga de la virgen, incluyendo la boquilla y efectuará las obras de dragado requeridas para recuperar la mencionada ciénaga.

Además, tal Ministerio, por medio de Interventores ejercerá el control técnico de los todos los trabajos.

ARTICULO 8o. EDURBE trabajará con el Ministerio de Salud en la preparación y elaboración de la reglamentación del control sanitario y de basuras en los caños, ciénagas y bahía de Cartagena, de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

ARTICULO 9o. La Gobernación de Bolívar y la Alcaldía de Cartagena tendrán en cuenta los planteamientos de desarrollo sanitario y vial definidos en los estudios del proyecto de recuperación sanitaria de Cartagena para que estos sean incorporados al plan general de desarrollo vial y de servicios.

ARTICULO 10o. Los recursos con los cuales EDURBE procederá a llevar a cabo las obras son :

- 1o. Los recursos del presupuesto nacional que apropie el Congreso.
- 2o. El producido de la venta de los lotes urbanizados.
- 3o. El recaudo por concepto de impuesto de valorización especial y general que se cause.
- 4o. Los recursos provenientes de financiaciones concedidas a EDURBE por el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano u otras entidades financieras.
- 5o. Los recursos provenientes de empréstitos internos o externos que otras entidades públicas de la Nación contraten con el fin de financiar la ejecución del proyecto de que trata este decreto.

Continuación del decreto "por el cual se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena".

\*\*\*\*\*

ARTICULO 11o. Este decreto rige a partir de la fecha de su promulgación.  
PUBLIQUESE Y CUMPLASE,

Dado en Bogotá, D.E., a - 4 ENE. 1984

*Belisario Betancur*

EL MINISTRO DE GOBIERNO,

*Alfonso Gomez Gomez*  
ALFONSO GOMEZ GOMEZ

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO,

*Edgar Gutierrez Castro*  
EDGAR GUTIERREZ CASTRO

EL MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL,

*Fernando Landaizabal Reyes*  
General FERNANDO LANDAZABAL REYES

EL MINISTRO DE AGRICULTURA,

*Gustavo Castro Guerrero*  
GUSTAVO CASTRO GUERRERO

Continuación del decreto "por el cual se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena".

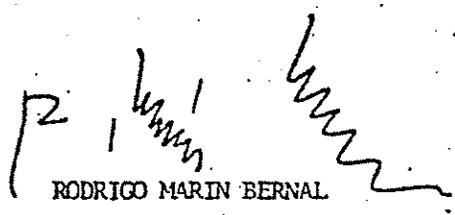
\*\*\*\*\*

EL MINISTRO DE SALUD,



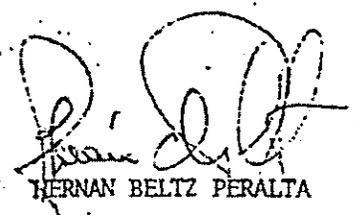
JAIIME ARIAS RAMIREZ

EL MINISTRO DE DESARROLLO ECONOMICO,



RODRIGO MARIN BERNAL

EL MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE,



HERNAN BELTZ PERALTA

RESOLUCION NÚMERO

**Nº - 4692**

**10 APR 2019**

Por la cual se resuelve un recurso de apelación  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolivar  
Expediente: SAJ 445-2018

**EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 y el artículo 74 y S.S del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y

**CONSIDERANDO:**

**I. Antecedentes.**

Bajo turno de radicación N° 2017-060-6-7667, se presentó para registro la escritura pública N° 1558 del 26 de agosto de 2016 de la Notaria Cuarta de Cartagena, la cual contiene acto de Legalización de Baldío, otorgada por Ramiro Romaña Hibanguen, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.083.258 en su calidad de Gerente (e) y Representante Legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolivar S.A. EDURBE S.A.

El 15 de mayo de 2018 la Registradora de la ORIP de Cartagena emitió Nota Devolutiva negando el registro del documento, por las siguientes causales:

SE REITERA EL CONTENIDO DE LA CAUSAL QUE ORIGINO LA NEGATIVA DEL REGISTRO DE ESTE DOCUMENTO CONSIGNADA EN DEVOLUCION ANTERIOR.

NO PROCEDE LA INSCRIPCION DEBIDO A QUE SE REITERA EL CONTENIDO DE LA CAUSAL QUE ORIGINO LA NEGATIVA DEL REGISTRO DE ESTE DOCUMENTO CONSIGNADA EN DEVOLUCION ANTERIOR, EN EL SENTIDO DE QUE DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY 62/1973 Y EL DECRETO 07 DE 04/1984, EDURBE NO TIENE FACULTADES PARA REALIZAR LO PRETENDIDO EN EL CITADO DOCUMENTO.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La Nota Devolutiva fue notificada de manera personal el 1 de junio de 2017 al abogado Kelvin de Jesús Montes en su condición de apoderado debidamente constituido por parte de EDURBE S.A., quien interpuso los recursos de reposición y en subsidio apelación mediante escrito radicado con el No. 0602017ER02338 del 6 de junio de 2017.

Estando en trámite el recurso de apelación, mediante escrito radicado con el No. SNR2019ER019040 del 12 de marzo de 2019, el abogado Adolfo Ignacio Tous Paternina identificado con cédula de ciudadanía No. 9.091.129 y T.P. No. 25.389 en su condición de nuevo apoderado de EDURBE, según poder otorgado por el doctor Bernardo Pardo Ramos, en calidad de Gerente y Representante Legal de la empresa, presentó escrito de adición al recurso de apelación, argumentando que la Resolución No. 0083 del 25 de mayo de 2018 por la cual la Registradora de Cartagena resolvió el recurso de reposición, incluye nuevos motivos de rechazo del registro de la escritura pública No. 1558 del 26 de Agosto de 2016 de la Notaria 4° de Cartagena, que por obvios motivos no fueron replicados en el memorial de recursos por parte del anterior apoderado al haber sido conocidos hasta la notificación de dicho acto administrativo.

## II. Requisitos de forma y oportunidad.

Reunidos los requisitos exigidos en los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este despacho procede a pronunciarse respecto del recurso de apelación concedido mediante Resolución N° 083 del 25 de mayo de 2018 por la cual la Registradora de la ORIP de Cartagena no repuso la decisión contenida en la Nota Devolutiva.

## III. Argumentos del recurrente.

El recurrente solicita revocar la Nota Devolutiva de 15 de mayo de 2017 en la cual se negó el registro de la escritura pública No. 1558 de 26 de agosto de 2016, para lo cual manifiesta:

### Antecedentes.

La ley 62 de 1937 ordena la ejecución de obras públicas en la ciudad de Cartagena, referidas a la limpia, canalización y angostamiento de los caños de la Bahía, desde el punto en que el mar entra en ella por el canal de Juan Angola hasta el lugar donde los caños salen a la bahía plena.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



380  
29



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Edurbe S.A. atendiendo al modo especial de adquirir el dominio determinado en la ley 62 de 1937, fue creada mediante escritura pública 2069 del 24 de diciembre de 1981, como un establecimiento público del orden nacional, adscrito al ministerio de desarrollo, hoy del orden distrital.

El decreto 07 de 1984 reglamentó la ley 62 de 1937, debido a que para la ejecución de las obras ordenadas en la ley 62 de 1937 se hacía necesario que este en uso de sus facultades legales, asignara la competencia necesaria a determinada entidad para la contratación de las obras, la urbanización, venta y uso de los terrenos rellenados con el dragado de los caños y demás actividades pertinentes y con base en la autorización que se le dio en el artículo 4 de la ley 62 de 1937, le asignó la competencia a EDURBE S.A. para ejecutar el proyecto de saneamiento de los cuerpos internos de agua de la ciudad de Cartagena, y para titularizar y vender los predios resultantes del terraplenado de las orillas a particulares, destinando los recursos resultantes de las operaciones de venta, al mismo proyecto.

En la mencionada ley se aprobaron los diseños de factibilidad del macro proyecto de saneamiento ambiental y transporte acuático, designando a EDURBE S.A. como la entidad competente y responsable de la ejecución.

El Decreto reglamentario declaró competente y responsable de las obras a EDURBE S.A. y se determinó las actividades que puede acometer, tales como: limpia, canalización y tratamiento de los caños, terraplenado y urbanización de las orillas según lo trazado en los estudios realizados, venta de los lotes recuperados a través del relleno, definición del uso de las orillas de los caños y bahías, entre otros.

Los inmuebles de propiedad de EDURBE S.A. como bienes fiscales, tienen una destinación específica, relacionada con el objeto social de la entidad, y cada vez que se produce cualquier afectación de los mismos, como consecuencia de inscripciones improcedentes, se impide el desarrollo de la gestión pública fundamental de la entidad, en directo perjuicio de la ciudad.

En el plan de ordenamiento territorial del distrito de Cartagena – POT contenido en el decreto N° 0977 de 20 de noviembre de 2001 se encuentra el programa de saneamiento ambiental del sistema de caños y lagos.

En tal sentido el Concejo del Distrito de Cartagena con base en la ley 768 de 2002, por la cual se adopta el régimen político administrativo y fiscal de los distritos portuario e industrial de barranquilla, turístico y cultural de Cartagena de indias y turístico cultural e

Handwritten initials and signature

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Nº - 4692 10 APR 2019

Página 4 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

histórico de santa marta, expidió el Acuerdo 002 de 4 de febrero de 2003, por medio del cual y en ejercicio de la potestad reglamentaria por la ley 768 de 2002 se dictan normas relativas a la recuperación sanitaria del sistema de caños y lagunas interiores de la ciudad de Cartagena de indias y se dictan otras disposiciones, se ratificó las competencias de EDURBE S.A. tanto para la realización de las obras que deben ejecutarse en el saneamiento ambiental y complementarias, como para la recuperación de los terrenos de la nación ocupados en forma ilegal por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos internos de agua del distrito de Cartagena.

En ese orden de ideas, EDURBE S.A. es competente para desafectar y vender los siguientes bienes:

Los que recupere como consecuencia de la ejecución del proyecto.

Los usurpados por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos de agua internos y de la bahía de Cartagena.

A EDURBE S.A como Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden distrital le está permitido hacer recuperación de tierras conforme al Programa de Saneamiento Ambiental de Cartagena, en la forma prevista en el Decreto 007 del 4 de febrero de 1984 expedido por el Presidente en virtud de la facultad concedida por la Ley 62 de 1937, en el sentido de rescatar los derechos de la Nación en las orillas de la Bahía de Cartagena, o en sus caños, que entidades públicas o personas particulares hayan usurpado, dándole a los mismos el carácter de bienes fiscales una vez se realicen los rellenos para la ejecución de las obras de saneamiento o los rescatados de manos de quienes los usurpen.

Significa que EDURBE S.A. es titular del dominio de los bienes que han resultado luego de los rellenos y que el concepto de uso público que en un principio tienen los bienes que maneja EDURBE S.A. por acción de la ley y el fenómeno jurídico de la desafectación de la categoría de bien de uso público pasan a ser bienes fiscales.

La Ley 1617 de 2013 en su artículo 103 establece... "Del manejo, recuperación, fomento y conservación de los cuerpos de aguas y lagunas interiores". De conformidad con las políticas y regulaciones ambientales, el Concejo Distrital expedirá las normas que reglamenten lo relativo a la recuperación sanitaria del sistema de caños y lagunas interiores de la ciudad, mediante acuerdo que deberá adoptarse previo concepto técnico obligatorio de la Dirección General Marítima y en coordinación con las autoridades ambientales con jurisdicción en el Distrito de Cartagena.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En este orden, EDURBE SA es la única competente y responsable facultada legalmente para realizar actos tendientes a la recuperación, conservación, canalización, preservación, acotamiento de los caños, lagos, lagunas, ciénagas así como el terraplenado y urbanización de las orillas de los cuerpos de agua ubicados en la jurisdicción de Cartagena, limpia, canalización y angostamiento de los caños de la bahía, desde el punto en que el mar entra por el canal Juan Angola hasta el lugar donde los caños salen a la bahía plena, en jurisdicción del corregimiento de la Quinta, cruzando El Cabrero, los puentes Espinal, Pie del Cerro, Manga y Pie de la Popa.

#### Consideraciones de los recursos.

La Oficina de Registro ha venido dilatando el proceso de registro de la escritura pública No. 1558 de 2016 de la Notaria Cuarta de Cartagena por el total desconocimiento de las normas que regulan las facultades especiales que tiene EDURBE SA de acuerdo a lo establecido en el D. 07 de 1984 reglamentario de la Ley 67 de 1932.

Lo anterior se demuestra con las 3 notas devolutivas expedidas por la ORIP el 14 de septiembre de 2016, 4 de abril de 2017 y 15 de mayo de 2017 en las cuales expresa que EDURBE no tiene la facultad para realizar lo pretendido en el documento.

Se entiende que es por desconocimiento de la norma especial de competencias del EDURBE sobre determinadas áreas de terreno al tenor de lo señalado en la Ley 67 de 1937 y su DR. 07 de 1984

El alcance de tales competencias y su arraigo legal, está soportado en las condiciones especialísimas de la ciudad de Cartagena, desde el punto de vista geográfico, topográfico, político, cultural y económico, pero sobre todo de la incidencia directa de los cuerpos de aguas que hacen parte ineludible de su crecimiento o desarrollo urbanístico.

Constituye antecedente suficiente señalar que bajo los mismos términos y con el mismo amparo legal y reglamentario, en pleno ejercicio de la aplicación de la normatividad especial, mediante escritura N° 0204 de fecha febrero 23 de 2005 ante la notaria sexta del circulo notarial de Cartagena, se realizó, previo el procedimiento de legalización o consolidación de una determinada área de terreno ubicado en sector aledaño y colindante al que actualmente se pretende, ubicado en el corregimiento de la Boquilla, sector denominado anillo vial, sentido Cartagena - Barranquilla, margen izquierda, la compraventa a favor de INVERSIONES ARAUJO PERDOMO LTDA, hoy denominada INVERSIONES TALARAME LTDA Y CIA S.C.A. suscrita por el gerente de la época de

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

la entidad y el representante legal de la firma aludida, doctor ALBERTO ARAUJO MERLANO.

De esa manera se produjo la existencia a la vida jurídica, comercial e institucional de una propiedad, donde actualmente existe el complejo hotelero más importante de la ciudad, denominado HOTEL LAS AMERICAS. Y bajo los mismos parámetros y fundamentos legales, soportados en las normas especiales de creación constitucional se han erigido a la vida jurídica, previo el registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, y el concurso de todas y cada una de las autoridades que han entendido y reconocido las competencias y facultades de EDURBE S.A. entre otros y en esa misma área la propiedad donde actualmente funciona el centro de convenciones del hotel las américas.

Se trata del gravísimo desconocimiento de la existencia y aplicación de una normatividad especial creada para establecer parámetros específicos que permitan controlar el desarrollo urbanístico de una región absolutamente sui generis.

Dadas las competencias y facultades de EDURBE, se presenta que puedan o no armonizar con otras normas de carácter nacional y que se presenten discusiones con la jurisdicción de otras entidades; sin embargo las normas de interpretación jurídica son claras. Es pertinente señalar lo expuesto por la H. Corte Constitucional sentencia No. C 005/96:

*PREVALENCIA DE LA LEY ESPECIAL: El artículo 5° de la ley 57 de 1887 estableció con claridad que la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general. De lo dicho se deduce también que si se tienen dos normas especiales y una de ellas, por su contenido y alcance, está caracterizada por una mayor especialidad que la otra, prevalece sobre aquella, por lo cual no siempre que se consagra una disposición posterior cuyo sentido es contrario al de una norma anterior resulta esta derogada. pues deberá tenerse en cuenta el criterio de la especialidad, según los principios consagrados en los artículos 3 de la ley 153 de 1887 y 5° de la ley 57 del mismo año.*

Por las anteriores razones, consideramos extremadamente y le hacemos saber que la administración tomara cartas en el asunto, por el perjuicio improcedente que pueda causar la decisión tomada por la oficina de instrumentos públicos de Cartagena, de manera que se evite una flagrante violación a la ley, pero sobre todo porque constituye el desconocimiento a la existencia misma de una entidad erigida especialmente para el

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





110 APR 2019 p. 7 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

cumplimiento de unos fines que ninguna otra entidad podría realizar a nivel nacional, colocando a la ciudad en una situación de desamparo legal de considerable gravedad.

Las áreas que son motivo de legalización para su posterior venta por parte de EDURBE S.A. su existencia material y real solo se produce como consecuencia del relleno, dragado, terraplenado y urbanización que se da sobre los cuerpos internos de agua de la ciudad de Cartagena, que constituyen una facultad o competencia exclusiva sui generis de EDURBE S.A.

El inmueble nace a la vida jurídica como consecuencia de la facultad especial, por causa de los rellenos y terraplenados que se originen en las orillas de los caños de la ciudad de Cartagena por lo que EDURBE tiene la autonomía de legalizar mediante escritura pública los lotes que se consoliden como consecuencia o causa del relleno o terraplenado de las orillas de los caños y lagos de la ciudad. (Subrayado fuera de texto)

La facultad exclusiva y excluyente de realizar rellenos en el marco del crecimiento territorial de Cartagena instituye a EDURBE como la única entidad a nivel nacional con competencia para legalizar, escriturar y enajenar posteriormente las áreas que surjan a la vida jurídica cuando se realiza el relleno, terraplenado y consolidación de los que antes no existía. (Subrayado fuera de texto)

Las normas vigentes que regulan la forma de legalizaciones general de los bienes inmuebles en cualquier otra parte del territorio nacional en cualquiera de sus modalidades, esto es bienes baldíos, mostrencos, aluviones, expropiaciones o cualquiera de los modos de adquirir la propiedad de que señala el código civil colombiano, no se predicán de lo que hemos venido manifestando en los acápite anteriores, este se trata de un modo especial que surge por unas circunstancias especiales y particulares, esto es las características hidrográficas y topográficas de Cartagena y la relevancia que tiene sus cuerpos internos de agua en el desarrollo de la ciudad.

Para demostrar lo expuesto y que se han realizado registros a favor de EDURBE, anexa copia de la escritura 0204 de 2005 Notaria Sexta de Cartagena, en la cual se observa que el predio fue legalizado y posteriormente vendido por EDURBE, además que se encuentra en el mismo sector del lote que se pretende legalizar.

*dr* Acotación Pertinente.

*AB*  
Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



10 APR 2019

Página 8 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Debe quedar suficientemente claro, que los parámetros señalados en la ley 388 de 1997, no son del resorte de aplicación dentro del contexto de las competencias de EDURBE S.A. toda vez que los bienes materia de protocolización y posterior registro por la entidad, no detentan la calidad de baldíos, son áreas de uso público (cuerpos internos de agua, lagos lagunas etc.) que no mutan ni pueden mutar en baldíos, de propiedad de la nación, que por mandato legal (decreto reglamentario 07 de 1984) fueron delegados, en cabeza de una entidad especialmente designada para hacer uso de tales áreas cuando estas sean materia de relleno o terraplenado por la misma, como consecuencia de alguna obra específica o cuando es producto del relleno realizada por particulares o públicos y esta misma entidad los recupera, en representación y por delegación del estado.

La única forma en la que un área de uso público pueda mutar a un bien baldío es por iniciativa exclusiva del legislador, no es del resorte de los distritos o municipios ni de ninguna entidad pública, solo del legislador, por lo que el carácter de baldío que pretende abrogarle la oficina de registro a tales áreas consolidadas para justificar la aplicación de la ley 388 de 1997 u otra similar, constituye una clara violación a la legislación vigente y al principio de legalidad.

#### **Argumentos del Recurrente desde la Adición al Recurso de Apelación.**

##### Primero. Un Introito.

Para nadie es un secreto y menos una dificultad jurídica entender y dar por establecido, que una cosa son los bienes inmuebles de uso público, Artículo 674 del Código Civil, y que otra cosa son los bienes inmueble baldíos, también llamados fiscales, Artículo 675 del Código Civil. Tampoco para nadie debe ser una dificultad jurídica entender y tener por establecido, que los primeros, son imprescriptibles e inajenables; y los segundos, no, porque cuando son urbanos, pueden ser adquiridos por el procedimiento visto en la Ley 338 de 1.997, y cuando son rurales y altamente explotados, porque pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, Artículo 1º de la Ley 200 de 1.936. No obstante, y excepcionalmente, los bienes de uso público pueden convertirse en bienes fiscales para su posterior adjudicación, bien sea mediante ventas, comodatos etc., tal como por excepcionalidad está plasmado en el Código Civil, normativa en la que se soportó el Congreso de Colombia y posteriormente, la Presidencia de la Republica, mediante la Ley 62 de 1.937 y el Decreto Reglamentario 007 de 1.984, respectivamente, para poder reparar, adecuar, construir y urbanizar el sistema lacustre interior de islas, caños, lagos, bocanas, esteros marismas, manglares, bajos, secos, etc., etc., de la ciudad de Cartagena de Indias. ...

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





Nº - 4692

10 APR 2019

Página 9 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

(...) Como se podrá observar, el EDURBE SA, desde 1937, es quien, en algunos casos, crea o construye los predios o inmuebles alrededor de los cuerpos de agua de la ciudad de Cartagena; y en otros casos, los recupera de los particulares o de otras entidades públicas que los hayan construido u ocupado ilegalmente, para apropiárselos y cumplir el objeto de la ley. Pero, en ambos casos, por ministerio de la ley, esto es, la Ley 62 de 1937 y su Decreto Reglamentario 007 de 1984, se los puede apropiar, no solo para adecuarlos, modificarlos y mantenerlos, sino, para venderlos.

Debe precisarse que en el Año de 1937 y en el Año de 1984, cuando se ordenaron las obras sobre los cuerpos de agua y la urbanización y venta de sus orillas, estaba vigente la Constitución de 1886, que no era tan rigurosa en materia de venta de bienes inmuebles de uso público, como si lo es la Constitución de 1991. En primer lugar, porque en aquella no se contemplaba tal prohibición, (la prohibición venía en el Código Civil) y además, porque dicha constitución traía una permisión genérica de poder venderse todos los bienes raíces, sin distinciones entre públicos y privados, Artículo 37, lo que era perfecta y legalmente admisible en aquellas calendas.

La flexibilidad constitucional y legal para que particulares que intervengan físicamente los bienes de uso público, distintos a las calles, vías, caminos, plazas, parques, puentes, playas, etc., pudieran apropiárselos, parece provenir, además, que dicha materia estaba sometida al régimen común del código civil y no al régimen fiscal de la Ley 112 de 1.910, tal como se demuestra a continuación con las siguientes normas:

**ARTICULO 674. BIENES PUBLICOS Y DE USO PÚBLICO.** Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.

**ARTICULO 677. PROPIEDAD SOBRE LAS AGUAS.** Los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales son bienes de la Unión, de uso público en los respectivos territorios. Exceptúense las vertientes que nacen y mueren dentro de una misma heredad: su propiedad, uso y goce pertenecen a los dueños de las riberas, y pasa con estos a los herederos y demás sucesores de los dueños.

**ARTICULO 678. USO Y GOCE DE BIENES DE USO PÚBLICO.** El uso y goce que para el tránsito, riesgo, navegación y cualesquiera otros objetos lícitos, corresponden a los particulares en las calles, plazas, puentes y caminos públicos, en ríos y lagos, y

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Nº - 4692 10 APR 2019

Página 10 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

generalmente en todos los bienes de la Unión de uso público, estarán sujetos a las disposiciones de este Código y a las demás que sobre la materia contengan las leyes.

ARTICULO 679. PROHIBICION DE CONSTRUIR EN BIENES DE USO PÚBLICO Y FISCALES. Nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales, y demás lugares de propiedad de la Unión.

ARTICULO 682. DERECHOS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN BIENES PUBLICOS. Sobre las obras que con permiso de la autoridad competente se construyan en sitios de propiedad de la Unión, no tienen los particulares que han obtenido este permiso, sino el uso y goce de ellas, y no la propiedad del suelo. Abandonadas las obras o terminado el tiempo por el cual se concedió el permiso, se restituyen ellas y el suelo, por el ministerio de la ley, al uso y goce privativo de la Unión o al uso y goce general de los habitantes, según prescriba la autoridad soberana. Pero no se entiende lo dicho si la propiedad del suelo ha sido concedida expresamente por la Unión.

ARTICULO 684. DERECHOS ADQUIRIDOS SOBRE BIENES PUBLICOS. No obstante lo prevenido en este capítulo y en el de la accesión, relativamente al dominio de la Unión sobre los ríos, lagos e islas, subsistirán en ellos los derechos adquiridos por particulares, de acuerdo con la legislación anterior a este Código. (Subrayas fuera del texto original.)

De la anterior normatividad civil vigente se puede sacar varias conclusiones: es la primera, que existen dos clases de bienes de uso público: los que se usan asidua y diariamente por el público, como las calles, vías, caminos, plazas, parques, playas, etc., y los que no se usan asidua y diariamente, como los sistemas lacustres urbanos o cuerpos de agua de cauce natural, como los que describe la ley 62 de 1.939, y que especifican e individualizan los Artículos 677 y 684 del Código Civil. Es la segunda conclusión que esta segunda clase de bienes de uso público podían ser aprehendidos e intervenidos por particulares, como lo hizo la sociedad de economía mixta EDUBER SA y aún venderlos para los fines fiscales o privados que explícitamente se le señalaron por el legislador (Congreso de Colombia) y por la autoridad competente (Presidencia de la Republica y Ministerio de Desarrollo Económico). Debe darse entonces por descontando, que lo que lleva a cabo el EDURBE SAS en la ciudad de Cartagena de Indias, con las zonas aledañas y circundantes del sistema lacustre, no solo viene estatuido en la ley ordinaria, sino, en el Código Civil cuyos primeros títulos se extrajeron de la Constitución Nacional de 1.995, sin que nadie haya revocado ni unos ni otros,

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

convirtiéndose en un tema pacífico a nivel de la vía gubernativa y aún a nivel contencioso, por lo que no se alcanza a comprender el veto, la veda, que le ha impuesto la titular la ORIP Cartagena en su inexcusable rechazo al registro de la Escritura Pública No. 1558 del 26 de Agosto de 2.016 de la Notaria 4ª de Cartagena.

En conclusión, atendiendo las leyes ordinarias y la normatividad antes citadas, no se remite a duda que los inmuebles que constituyen las orillas de los cuerpos de agua del sistema lacustre de la ciudad de Cartagena, o los que por adecuación y terraplenado se construyan, son bienes de uso público, que el EDURBE SA, tiene la capacidad de convertir en bienes fiscales para adjudicarlos mediante las reglas del derecho privado, todo lo cual está autorizado por el Gobierno Nacional hace más de setenta (79) años. En tal sentido, se han dado su propio procedimiento administrativo especial para la aprehensión y posterior construcción y venta de los inmuebles, que comienza con la identificación topográfica y geodésica del inmueble, siguen con la obtención de la respectiva identidad alfanumérica catastral y fiscal de la ciudad de Cartagena ante el IGAC y ante la Hacienda Pública; posteriormente, con la expedición del respectivo acto administrativo especial en virtud del cual se eleva la respectiva declaración de la existencia, identificación y configuración del bien raíz vertida en una escritura pública; y por último, con la obtención del registro inmobiliario del inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. No es más.

Por último, como prueba reiterada de esta función estatal, se permite el suscrito hacer entrega a esta segunda instancia, de algunas Escrituras Públicas otorgadas por EDURBE SA, desde hace años y recientemente, como prueba inescindible, vigente y constante de las facultades ejecutivas y legales conferidas por el Gobierno Nacional mediante la Ley 62 de 1.937, y en especial, mediante el Decreto Reglamentario No. 007 de 4 de Enero de 1.984.

Escritura Pública No. 2.561 del 24 de Agosto de 1.988 Notaria 1ª de Cartagena, registrada en el Folio de Matricula No. 060-96799, que legalizó un lote ubicado en la Avenida Miramar, del Barrio de Manga, donde funciona el Muelle Turístico Internacional de Cartagena de Indias.

Escritura Pública No. 1.098 del 26 de Junio de 2.013 Notaria 5a de Cartagena, registrada en el Folio de Matricula No. 060-273886, que legalizó un lote ubicado en el Barrio El Espinal, entre Vía de la Carrera 17 y la Via Marginal de la Laguna San Lázaro.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

SuperIntendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Nº - 4692

11.0 APR 2019

Página 12 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Escritura Pública No. 1.303 del 29 de Octubre de 2.013 Notaria 6a de Cartagena, registrada en el Folio de Matricula No. 060-278489, que legalizó un lote ubicado en el Barrio Manga Callejón Nuevo Dandy, No. 23-41.

Escritura Pública No. 3228 del 27 de Agosto de 2.015 Notaria 2a de Cartagena, registrada en el Folio de Matricula No. 060-292840, que legalizó un lote ubicado en el Barrio Manga, 4ª Avenida, frente a las instalaciones de la sociedad portuaria.

Escritura Pública No. 1430 del 23 de Noviembre de 2.017 Notaria 5a de Cartagena, registrada en el Folio de Matricula No. 060-288990, que legalizó y dio en venta a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, de un lote ubicado en el Corregimiento de La Boquilla, en la margen izquierda del Anillo Vial, en el sentido Cartagena Barranquilla.

(...)

Tercero. Los inmuebles que la ALCALDIA de CARTAGENA DE INDIAS, puede localizar, aprehender, construir, legalizar y dar en venta en su Distrito, son los bienes inmuebles baldíos urbanos.

Desde comienzos del Siglo XX, fue preocupación constante del Ejecutivo Nacional, ceder a los Municipios los lotes que siendo baldíos y por tanto de propiedad de la Nación, estuvieren ubicados en los cascos urbanos y en los ejidos municipales. Ese primer intento serio de esa política se dió con el Artículo 7º de la Ley 98 de 1.928, que es del siguiente tenor:

Artículo 7º Todo el que ocupare baldíos con casa de habitación dentro del perímetro urbano de las poblaciones debidamente organizadas, tendrá derecho a que por el Ministerio de Industrias se le adjudique la porción edificada y el terreno adyacente que este encerrado por paredes, siempre que la edificación se haya sometido al plan señalado por el respectivo Municipio. Estas adjudicaciones no podrán exceder en ningún caso de 2,000 metros cuadrados para cada individuo. A las peticiones de adjudicación de que trata el artículo, a más de los comprobantes pertinentes exigidos por las leyes y decretos que regulan la adjudicación de baldíos en pequeñas parcelas, se acompañara el plano del terreno con la indicación de los colindantes y una certificación expedida por el Presidente del Consejo respectivo en que conste que la construcción está terminada y que quedo sometida en un todo al plan de urbanización. "

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





10 APR 2019

Página 13 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Leyes Ordinarias posteriores, relacionadas con el tema del urbanismo municipal y en algunos casos, con la citada cesión de lotes urbanos de la Nación a los respectivos municipios, fueron expedidas de manera inconsulta, pero no por ello, altamente demostrativas de querer acertar con el tema de la cesión, encontrándose, entre otras, las leyes: 72 de 1.926, 98 de 1.928, 89 de 1.936, 195 de 1.936, 1ª de 1.943, 88 de 1.947, y 115 de 1.948,

Pero, para no dar más vueltas al asunto, la Nación, mediante el Artículo 1º de la Ley 137 de 1.959, conocida como la Ley TOCAIMA, de una manera más organizada y técnica, que lo visto en las leyes anteriores, cedió de manera gratuita al Municipio de Tocaima, todos los derechos que pudiera tener sobre lotes y terrenos urbanos ubicados en su casco urbano y en su ejido. Y en el Artículo 7º de la citada ley, cedió a todos los Municipios de Colombia, los derechos que pudiera tener sobre los lotes o predios urbanos que estuvieran en la misma situación físico legal de los del Municipio de Tocaima; no sin antes ordenar también que se emplazara a quienes se creyeran con derecho a su adquisición, mediante edicto publicado en un periódico de amplia circulación en el Municipio y fijado en un lugar público de la Secretaría de la Alcaldía y en los sitios más concurridos de la localidad durante 30 días para que se presentaran a hacer valer sus derechos dentro de los treinta días siguientes. La fijación y publicación del edicto debe hacerse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la presentación de la respectiva solicitud de compra. Posteriormente, viene el procedimiento para la adjudicación a las personas que corresponda, y su legalización catastral y registral mediante escritura pública.

La Ley TOCAIMA, fue reglamentada erráticamente por medio del Decreto 1943 de 1.960, teniéndose que expedir un nuevo Decreto Reglamentario, el No. 3313 de 1.965, que se dedicó exclusivamente a reglamentar el Artículo 7º de la citada TOCAIMA, para constituirse con el paso del tiempo en la carta de navegación para la legalización y venta de los citados lotes baldíos urbanos.

Finalmente, el objeto y alcance de la Ley TOCAIMA y sus decretos reglamentarios, fueron llevados a la Ley 338 de 1.997, conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, para diferenciarla de la Ley de Ordenamiento Territorial, Ley 1454 de 2011, mediante la cual en su Artículo 123, se estableció de manera permanente y a perpetuidad, que todos los municipios y distritos del país formulen sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, en los que se incluyeran la cesión y posterior aprehensión de los baldíos de la Nación, convirtiéndolos en bienes fiscales adjudicables mediante el procedimiento establecido en la propia ley, y en algunas de expedición posterior. Para todo ello se facultó y encargó a los ALCALDES MUNICIPALES y TERRITORIALES,

*Handwritten initials*

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

para que se los apropiaran y posteriormente, se los vendieran a sus ocupantes, tenedores y poseedores. Es más, se facultó a la autoridad municipal o distrital para que localizaran bienes inmuebles, supuestamente baldíos de la nación, para que los legalizaran y convirtieran en bienes fiscales adjudicables para organizar vivienda de interés social. Todo lo anterior nos lleva a la obligatoria e inescindible conclusión que ya no existen bienes baldíos en las ciudades y centros urbanos, pues ya tienen dueño conocido por ministerio de la ley: las ALCALDIAS.

En el caso del Distrito de Cartagena, dado su sistema lacustre imperante en su casco urbano, en sus barrios residenciales, y en su zona industrial, y en otras zonas de la bahía exterior, la cosa no es tan fácil a como se pinta en la ley. En efecto, no se consiguen tantos bienes baldíos que legalizar como bienes de uso público para legalizar, lo que hace notoria la labor del EDURBE SA, y menos visible la labor del Distrito. Sin embargo, el Distrito, según su fuero, ha organizado desde hace años legalización venta de baldíos municipales en virtud de la citada Ley 338 de 1.997 y en especial de la Ley 768 de 2002, que creó los Distritos Turísticos, Culturales, Históricos y Portuarios de las ciudades de Santa Marta, Barranquilla y Cartagena.

Finalmente, hay que decirlo, es EDURBE SA la voz cantante en la ciudad de Cartagena en materia de saneamiento ambiental, físico, estructural, hidráulico de los lotes y predios que existen al interior y exterior de su sistema lacustre como bienes de uso público. Y en ningún momento la Alcaldía Distrital o las Agencias Distritales afines a este tema, han osado discutirle y arrebatarle su competencia y jurisdicción como tal parece ahora lo hace, inconsultamente, la ORIP Cartagena.

(...)

Lo decidido y su réplica.

Los motivos que tuvo la ORIP Cartagena, para rechazar el registro de la Escritura Pública No. 1558 del 26 de Agosto de 2.016 de la Notaria 4ª de Cartagena se encuentran en las NOTAS DEVOLUTIVAS con Turnos de Radicación Nos. 2017-060-6-2229 de Abril de 2.018 y y 2017-060-6-7667 de Mayo de 2.018 y en la RESOLUCIÓN No. 083 del 25 de Mayo de 2.018.

La ORIP Cartagena, para no registrar la Escritura Pública No. 1558 del 26 de agosto de 2.016 de la Notaria 4ª de Cartagena, en sus NOTAS DEVOLUTIVAS, identificadas renglones en precedencia, negó que el EDURBE SA, tuviera facultades para otorgar tal escritura. Así dijo textualmente, en la parte pertinente de las notas de rechazo: "No

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

procede la inscripción debido a que se reitera... EDURBE SA no tiene facultades para realizar lo pretendido en el citado documento." Lo cual no es cierto, ni tiene lugar, porque quedó suficientemente probado que por Ley del Congreso de Colombia y por Decreto de la Presidencia de Colombia, el EDURBE SA quedó facultada para legalizar y aún vender los bienes de uso público de origen lacustre de la ciudad de Cartagena. No existe discusión en ello.

Posteriormente, la ORIP Cartagena, en la Resolución No. 083 del 25 Mayo de 2.018, mediante la cual rechazó el recurso de reposición y concedió el recurso de apelación, desarrolló y reiteró el veto o la veda que había hecho en la NOTAS DEVOLUTIVAS de las funciones del EDURBE SAS, llevándola al punto de que es el ALCALDE DISTRITAL de Cartagena, por mandato del Artículo 123 de la Ley 338 de 1.997, quien está facultado para legalizar los bienes baldíos urbanos; desconociendo que por ley y decreto ya conocidos y a ella aportados, los bienes que legaliza EDURBE SA por medio de la citada escrituras, no son baldíos, sino, de uso público, que entre otras cosas son jurídicamente, opuestos y distintos.

Respecto a los nuevos argumentos de rechazo del registro de la escritura No. 1558 de 2.016, adoptados en la Resolución No. 0083 de mayo de 2.018 que resolvió el recurso en primera instancia, manifestó:

(...) Ahora bien, la ORIP Cartagena, en la citada Resolución No. 083 de Mayo de 2.018, esbozó e impuso un nuevo motivo de rechazo, del cual no se pudo tomar consideración para su réplica, en la primigenia alzada, debido a que solo hasta ahora se nos imponen. Consiste dicho nuevo motivo de rechazo que, en el otorgamiento de la pluricitada escritura, no se tuvieron en cuenta los lineamientos administrativos registrales de la Instrucción Administrativa No. 003 de 2015, por lo que también procede el rechazo del registro de la misma. Si necesidad de transcribir dicho rechazante texto, se puede afirmar y probar que no procede aplicar dicha Instrucción Administrativa, por los siguientes motivos: en primer lugar, porque no hubo, ni hay suficiente ilustración y notificación de su texto como para que se le aplique al EDURBE SA, ipso facto, con solo haberla publicado en la página web de la SNR; en segundo lugar; porque no logra una Instrucción Administrativa subrogar los efectos de un Decreto Reglamentario que señaló, así sea de manera breve y sumaria, el procedimiento administrativo para otorgar las escrituras públicas de los bienes inmuebles de uso público, como lo es el Decreto Reglamentario 07 de 1.984; en tercer lugar, porque para que dicha instructiva interna de registro logre imponerse y subrogar de manera directa los procedimientos de notario y registro que tiene a su haber el EDURBE SA y cualquier otra agencia del estado encargada de legalizar bienes de uso público, era necesario que se publicara

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

primeramente, en el Diario Oficial, tal como lo manda el Artículo 65 del Código de Procedimiento y Contencioso Administrativo, que a la letra, dice:

“DEBER DE PUBLICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso. Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general, se comunicarán por cualquier medio eficaz. En caso de fuerza mayor que impida la publicación en el Diario Oficial, el Gobierno Nacional podrá disponer que la misma se haga a través de un medio masivo de comunicación eficaz.”

Como puede verse, también está equivocada la ORIP Cartagena, al querer imponer, sin fundamento legal alguno, la citada directiva administrativa, por cuanto aún no opera de derecho. En tal caso, como se solicitó, deberá también ser revocada por este otro argumento, la Resolución No. 083 de Mayo de 2.018, ordenando, en consecuencia, el registro de la Escritura Pública No. 1558 de Agosto de 2.016 otorgada ante la Notaria 4ª de Cartagena.

Para concluir, el recurrente señala que para el registro de la citada escritura rechazada, debe emplearse el “método tradicional” visto en la Ley 1579 de 2.012, dado para todo inmueble que no tiene folio de matrícula, pero que si tiene título antecedente, como en este caso definido en la Ley 62 de 1.937; por lo que opera y procede de pleno derecho la apertura del folio y el posterior registro de la escritura No. 1558 de Agosto de 2.016 de la Notaria 4ª de Cartagena, citando y transcribiendo los artículos 48, 49 y 50 de la Ley 1579 de 2.012.

#### IV. Decisión de Primera Instancia.

Mediante Resolución N° 083 del 25 de mayo de 2018, la Registradora de la ORIP de Cartagena, no repuso la decisión contenida en la Nota Devolutiva del radicado N° 2017-060-6-7667 y concedió el recurso de apelación.

“(…)

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

1.- Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra: "Artículo 10. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.". El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual comporta que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, es decir que todas las anotaciones existentes en el folio de matrícula fueron sometidas previamente a un examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el folio.

Encontrándonos frente al principio de la LEGITIMACIÓN se promulga que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", de lo anterior se colige que dicha presunción de exactitud registral es iusuris tantum en razón a que puede acreditarse que determinado asiento es inexacto por cualquier causa, y la inexactitud motivará la rectificación del asiento correspondiente. La inexactitud puede deberse a la falta de acceso al Registro de alguna relación jurídica inmobiliaria, a la extinción del derecho inscrito, a la nulidad del asiento, o a la nulidad o cualquier otro defecto del título que hubiera motivado el asiento

"Una presunción iusuris tantum es aquella que se establece por ley y que admite prueba en contra, es decir, permite probar la inexistencia de un hecho o derecho, a diferencia de las presunciones iusuris et de iure de pleno y absoluto derecho, presunción que no admite prueba en contra, o dicho de otra forma, no es un valor consagrado, absoluto, sino que es un «juicio hipotético», que puede ser invertido acreditando que un acto es ilegítimo.

La mayoría de presunciones que se encuentran en derecho son iusuris tantum como por ejemplo: la presunción de legalidad de los actos administrativos, que pueden ser desvirtuados por el interesado demostrando que los mismos violan el orden jurídico. En algunos ordenamientos se les denomina presunciones simplemente legales".

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



10 APR 2019 gina 18 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La calificación es el examen que hace el calificador no solo de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos por las leyes para su validez y registrabilidad sino también de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si estos son inscribibles o no, es por ello que se presume que las inscripciones existentes en un folio de matrícula cumplen a cabalidad con las formalidades exigidas por la ley y que no se contravienen con ellas ninguna prohibición.

El artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 establece que solo serán inscritos los títulos que sean legalmente admisibles, y el 29 ibídem señala que se debe indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente.

2.- Es del caso realizar una breve síntesis de la forma de llevar el registro de instrumentos públicos antes del año 1970 (Antiguo Sistema); normativamente la primera ley se dio bajo la denominación de la Nueva Granada, cuando se expidió la Ley primera de 1844, posteriormente entró en vigencia el Código Civil de la Unión, que para el efecto fue la Ley 84 de 1873, obra adoptada por la Ley 57 de 1887, cuyo Libro 4° en su título XLI se denominó "del registro de instrumentos públicos", correspondiendo desarrollar el tema a sus Arts. 2637 a 2682.

En la anterior normatividad, se desarrolló el sistema de libros de registro o lo que popularmente se conoce como el Antiguo Sistema de Registro, donde para explicar de una manera clara y sintética la forma de llevar las inscripciones en la época, se presentaba el título o acto sujeto a registro y dependiendo de lo que se tratara se inscribía en el respectivo libro, transcribiendo el nombre, apellido y domicilio de las partes; el nombre, la situación, los linderos y valor del predio y demás circunstancias que contribuyeran a hacer conocer el acto o contrato, lo cual no siempre se cumplía cabalmente influyendo para ello varias razones, dentro de las cuales se podrían mencionar, entre otras, las atinentes a las personas particulares que adelantaban tales oficios o la no transcripción en forma completa de los actos sujetos a registro.

Igualmente antes de 1970, el servicio registral estaba en manos de los particulares siendo un servicio de alto costo y muy rentable para las personas que lo prestaban y dado que el sistema era tan complejo e ineficaz, el procedimiento más dispendioso y oneroso era el de certificaciones, precisamente porque se debían realizar extensas búsquedas y con criterios a veces subjetivos por no efectuarse las inscripciones como lo decía la ley, teniendo registros que eran improcedentes o inscripciones que debían realizarse en el libro segundo hechas en el libro primero y viceversa; hechos que se fueron sumando hasta que el Estado se vio en la necesidad de intervenir en la

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



10 APR 2019 Página 19 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

prestación del servicio, así que para el año de 1960 se creó la Superintendencia de Notariado y Registro, a lo que seguidamente en el año de 1970 se dio un vuelco total sobre el servicio registral, nacionalizando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y cambiando el sistema registral sustancialmente mediante la expedición del Decreto Ley 1250 de 1970 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos).

En esta última normatividad, se establecen taxativamente en su artículo 2° los documentos sujetos a registro:

Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012 actual Estatuto de Registro. ARTICULO 2o. Están sujetos a registro:

Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.

"En el artículo 3° la oficina donde debe hacerse el registro.

En el artículo 4° se crea el archivo del registro, el que compone entre otros elementos de la Matricula inmobiliaria, destinada para la inscripción de los documentos relacionados en el artículo 2° y en los artículos 5°, 6° y 7° respecto a la matricula inmobiliaria indico que:

ARTICULO 4o. El archivo del registro se compone de los siguientes elementos:

I. La Matricula Inmobiliaria, destinada a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el numeral 1 del artículo 2o, referentes a cada bien raíz determinado.

"ARTICULO 5°. La matricula es un folio destinado a un bien determinado, y se distinguirá con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando".

"ARTICULO 6o. El folio de matricula inmobiliaria señalará, además, con cifras distintivas, la oficina de registro, el Departamento o Territorio Nacional y el Municipio de la ubicación del bien, y la cédula catastral que corresponda a éste dentro del municipio respectivo", "Indicará, también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número o nombre, respectivamente, y describiéndolo por sus linderos, perímetro,

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

cabida y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. Si existieren plano y descripción catastral, éstos se adosarán al folio, como parte integrante del mismo".

"ARTICULO 7o. El folio de matrícula inmobiliaria constará de seis secciones o columnas, con la siguiente destinación:

La Primera columna, para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

La Segunda columna, para inscribir gravámenes: hipotecas, prendas agrarias o industriales de bienes destinados al inmueble o radicados en él, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación.

La Tercera columna, para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable.

La Cuarta columna, para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad.

La Quinta columna, para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención.

La Sexta columna, para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

Por su parte los artículos 81 y 82 ibidem, establecieron la forma de abrir los folios de matrícula por solicitud de parte o de oficio por el registrador, ajustándola a lo dispuesto

ARTICULO 81. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así: Siempre que sea llevado a registro cualquier acto o título constitutivo, traslativo o declarativo de un derecho real, o que verse sobre gravámenes, limitaciones, medidas cautelares u otro acto referente a un inmueble, o haya de expedirse un certificado sobre propiedad o libertad, dicho inmueble deberá ser matriculado. sino lo estuviere en dicha normatividad, de manera que exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, en consonancia con lo previsto en el artículo 48 del actual estatuto de Registro ley 1579 de 2012."

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)





Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

3.- Descendiendo al caso que nos ocupa, es necesario precisar los siguientes preceptos constitucionales y legales en cuanto a los bienes fiscales y baldíos de la nación.

3.1.- El artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, establece lo siguiente:

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 82 "Es un deber del Estado, velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular". Se entiende por espacio público, todos los bienes que por su naturaleza, uso o afectación están destinados para satisfacer necesidades e intereses colectivos, que trascienden por tanto el derecho individual. Lo constituyen entre otros, los cuerpos de agua, las fuentes de agua, las necesarias para la prevención y conservación de las playas marinas y fluviales, esteros, el entorno de lagos y aguas interiores, terrenos de bajamar, sus elementos vegetativos, arenas y corales...y todos aquellos existentes o proyectados para el uso o disfrute colectivo.

3.2.- La sentencia STC9845-2017 proferida por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, determinó lo siguiente:

En efecto, el artículo 202 de la Constitución Nacional de 1886 establecía que pertenecen a la «República de Colombia»:

«1. Los bienes, rentas, fincas, valores, derechos y acciones que pertenecían a la Unión Colombiana en 15 de abril de 1886.

2. Los baldíos, minas y salinas que pertenecían a los Estados, cuyo dominio recobra la Nación, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros por dichos Estados, o a favor de éstos por la Nación a título de indemnización.

3. Las minas de oro, de plata, de platino y de piedras preciosas que existan en el territorio nacional, sin perjuicio de los derechos que por leyes anteriores hayan adquirido los descubridores y explotadores sobre algunas de ellas» (Subraya la Sala).

A su turno, el artículo 675 del Código Civil se refiere a los baldíos, al establecer imperativamente que «son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño», norma que se incluyó, no como mera presunción sino como un mandato legal.

*d.*  
*[Firma]*

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

De igual manera, la jurisprudencia constitucional ha puntualizado, que las tierras baldías «son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley» (Resalta la Sala, C.C. C-595 de 1995).

Bajo esa perspectiva, solamente el Estado tiene el poder de transferir los bienes baldíos a favor de los particulares por medio de la adjudicación y con el cumplimiento de ciertos requisitos, es más, en el transcurso de los años el legislador ha prohibido la adquisición de esos bienes por otro modo distinto a ese, ni siquiera por usucapión, así por ejemplo el artículo 2519 del Código Civil establece que «Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso».

Luego, el artículo 3° de la Ley 48 de 1882 consagró que: «las tierras baldías se reputan bienes de uso público, y su propiedad no se prescribe contra la Nación, en ningún caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2519 del Código Civil». Así mismo, el canon 61 de la Ley 110 de 1912 dispuso que «el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción» y en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 se estableció que:

«La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que se delegue esta facultad.

3.3.- El artículo 123 de la ley 388 de 1997, establece que:

"Art. 123.- De conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales".

Esta norma es de difícil interpretación en cuanto a la primera frase de la misma que dice "de conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959" pues a primera vista parece indicar que desde tal año los baldíos urbanos pertenecen a los municipios y no a la Nación. De lo expuesto en el acápite anterior, es claro que esta interpretación no es precisa, pues la ley 137 de 1959 no cedió ni entregó la propiedad de este tipo de inmuebles a tales entidades territoriales. En estricto sentido se cedió el derecho a obtener el precio de venta sobre los baldíos ocupados al momento de expedirse la ley, pero su regulación no fue más allá.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



400  
49



10. APR. 2019

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

El artículo 123 que se analiza, hace parte de la ley 388 de 1997, que organizó el actual sistema de ordenamiento territorial a cargo de los municipios, por lo que es lógico entender que la cesión de los baldíos urbanos efectuada en esa misma ley, debe integrarse a la totalidad del ordenamiento territorial y manejarse con miras a su cabal realización. De esta manera, las finalidades de la cesión de los baldíos a las entidades territoriales son entonces las previstas en las leyes 9a. y 388 y, como se verá enseguida, las de la ley 768 de 2002, mas no el arbitrio rentístico que se desprende de la ley 137 de 1959.

De esta afirmación se desprende que los ocupantes de los inmuebles baldíos urbanos carecen de derecho a la adjudicación o compra del inmueble, pues los municipios o distritos deben destinar los mismos a realizar los fines de las leyes de ordenamiento territorial, tales como: vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, etc. Los municipios y distritos tienen entonces la obligación de recuperar los bienes baldíos ocupados con el fin de dedicarlos a las finalidades mencionadas.

De hecho con el artículo 123 de la ley 388 de 1997, los baldíos urbanos perdieron esa calidad y su propiedad se radicó en cabeza de los municipios, que deberán servirse de ellos conforme a las reglas de los planes de ordenamiento territorial.

Dado el caso en el que los municipios decidan que algunos de estos inmuebles deben ser vendidos, lo podrán hacer mediante licitación, según lo ordenan los artículos 35 y 36 de la ley 9 de 1989 y demás normas concordantes, salvo los casos expresamente exceptuados en la misma ley. Para determinar el precio base de venta, se aplicará el decreto 2150 de 1995 -art. 27- y el 1420 de 1998.

Entendido de esta forma el artículo 123 en comento, se supera el escollo de su posible inconstitucionalidad, pues si bien la titularidad en la propiedad de los baldíos es de la Nación, cuando la ley ordena integrar a los planes de ordenamiento territorial los bienes inmuebles baldíos comprendidos dentro de los límites urbanos, y dispone que "pertenece" a los municipios y distritos para que realicen las finalidades propias de esos planes, es claro entonces que el legislador los apropió y destinó con una finalidad específica, cumpliendo así el mandato del artículo 150-18 de la Constitución Política que le ordena al Congreso expedir las normas sobre "apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías." La mayor autonomía municipal que la constitución actual otorgó a estas entidades, se ve realizada con la entrega de la adjudicación de los baldíos a los distritos y los municipios.

*R.*  
*Rc*

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



10 APR 2019

Página 24 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

4.- Con base en las anteriores disposiciones constitucionales y legales, la Superintendencia de Notariado y registro expidió la Instrucción Administrativa N° 3 adiada el 26 de Marzo de 2015, mediante la cual se determina el procedimiento para la Identidad Jurídico-Registral de Bienes Baldíos Urbanos de Propiedad de las Entidades Territoriales Cedidos por la Nación, en virtud de la ley en los siguientes términos:

**Ámbito de aplicación:**

El procedimiento tendrá aplicación para aquellos bienes de propiedad del municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997 y que actualmente no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique plenamente o que teniendo folio de matrícula inmobiliaria tenga inscrita la posesión o las mejoras (Falsa Tradición) en el inmueble del municipio que se pretende declarar.

**Formalización del título:**

En razón a que el dominio de los baldíos urbanos a que se refiere la Ley 388 de 1997, en virtud de la cesión que les hiciera la Nación, es de propiedad de los municipios o distritos, para el perfeccionamiento de la tradición es necesario que el Representante Legal- Alcalde — o quien actúe como su Delegado, confirme expresamente para su municipio la titularidad de los bienes baldíos entregados por virtud de la ley, con las facultades que ella le otorga y a su vez realice una declaración determinante del área y linderos del bien inmueble cuya identidad Registral pretende.

Teniendo en cuenta que la formalización de la propiedad requiere un instrumento mediante la cual se plasme la voluntad del municipio, el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012 dispuso:

"(...) Actos, títulos y documentos sujetos al registro. a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)"

Por otro lado, el artículo 756 del Código Civil, dispone que la tradición de bienes inmuebles se efectúe por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De tal manera que el acto administrativo es un instrumento legalmente valido mediante el cual el municipio puede declarar la propiedad cedida por la Nación. Respecto a la naturaleza del acto administrativo, el Consejo de Estado, Sala

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3262121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, C.P. Manuel Santiago Urueta Ayola, Expediente 296, a través de sentencia de Junio 7 de 2002, determinó:

"(...) Acto Administrativo. Es la manifestación de voluntad de la autoridad administrativa, con miras a crear, extinguir o modificar los derechos de los administrados, sean estos personales, subjetivos, reales o de crédito y que afecten sus intereses jurídicos (...)"

Implica lo anterior que el acto administrativo que tramitará el ente territorial es un acto que contiene la declaración de propiedad sobre derechos reales cedidos por la Nación y cuya inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos permitirá al municipio el pleno derecho real de dominio.

Para dicho trámite, el acto administrativo deberá cumplir con las formalidades legales del Estatuto Registral- Ley 1579 de 2012 y demás normas vigentes reglamentarias.

Procedimiento para la solicitud de carencia de identidad registral:

Cuando se trate de bienes que están siendo ocupados y el municipio va a proceder a formalizar, este deberá presentar la solicitud de carencia de identidad registral ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos, acompañada de una tabla en formato Excel que contendrá el nombre del ocupante, cédula de ciudadanía, dirección del predio y el código catastral. Con estos datos las oficinas procederán a consultar la base de datos y certificarán de la existencia del folio de Matrícula Inmobiliaria para cada inmueble. En ningún caso las oficinas podrán pedir información adicional a cargo del ente solicitante.

En el evento en que no exista ocupación sobre los bienes bastará que el municipio informe sobre la cedula catastral o el nombre o dirección del bien para que las oficinas certifiquen la carencia.

Las Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos tendrán como plazo para certificar los predios contenidos en la respectiva solicitud de carencia el señalado por el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, es decir, quince (15) días hábiles siguientes a su recepción.

En todo caso la Oficina de Registro dará prelación para la búsqueda y entrega de esta información. Si la solicitud pretende certificar un rango superior a 60 predios, la Superintendencia Delegada de Tierras apoyará el estudio y búsqueda de la información

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Nº - 4692

10 APR 2019

Página 26 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

solicitada y la enviará a la Oficina de Registro correspondiente con el fin de que el Registrador expida la mencionada certificación.

Obtenidos total o parcialmente los certificados de carencia de identidad registral el municipio acompañará la misma al acto administrativo de declaración de baldío urbano.

Contenido del acto administrativo:

El Acto Administrativo de declaración de bien baldío urbano, debe constar por escrito y contendrá la declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos, además incluirá la siguiente información:

1. Lugar y fecha de emisión.
2. La identificación de la entidad territorial, los nombres, apellidos y cédula de ciudadanía del Representante Legal de la Entidad junto con los documentos que acrediten su condición.
3. La referencia del título adquisitivo de dominio, que para el presente caso, sólo contempla las consideraciones generales de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997.
4. La descripción de la cabida y linderos del predio o polígonos de mayor extensión ubicados en el área urbana del municipio a inscribir en el registro de propiedad de la entidad territorial en los términos del numeral 1° del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 o haciendo uso del plano predial catastral, según el Decreto 2157 de 1995 o cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifique con claridad los linderos, coordenadas x, y de los vértices y la cabida superficialia del predio en metros cuadrados.

En todo caso todo deberá estar certificado por la oficina de catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o en su defecto firmado por un profesional como topógrafo, ingeniero civil, catastral o topográfico con matrícula profesional vigente. Para el caso de centros poblados urbanos, la descripción de cabida y linderos, se podrá obtener de cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifique con claridad los linderos, coordenadas x, y de los vértices y la cabida superficialia en metros cuadrados del perímetro urbano aprobado por el concejo del Ente Territorial y que reposa en el Instrumento de Ordenamiento Territorial vigente.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



404  
53



10 APR 2019 Página 27 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

5. La parte resolutive mediante la cual se define el dominio a nombre del ente territorial.
6. Por tratarse de un Acto Administrativo de carácter general se deberá anexar la publicación señalada en el Artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).
7. La certificación de carencia de identidad registral, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
8. La certificación de la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o quien haga sus veces sobre uso del suelo y que el predio no es de reserva ambiental de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.
9. La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente o la inscripción del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado a la declaración de posesión de mejoras (Falsa Tradición) construidas sobre el lote a declarar.
10. El Municipio o Distrito expedirá tres (3) copias de la Resolución de declaración de baldío urbano, así: una (1) original en papel de seguridad que se insertará en el archivo de la respectiva alcaldía municipal o distrital, una (1) original en papel de seguridad con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y una (1) en copia común con destino a la Oficina de Catastro.

**Procedimiento para el registro:**

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos verificarán que la resolución se radique con la correspondiente constancia de ejecutoria y cuente con todos los requisitos para su calificación, procediendo luego a su Registro, efectuando las siguientes dos (2) anotaciones:

Anotación 1: "Cesión de baldío urbano de la Nación al Municipio (Ley388/1997, art. 123).

Anotación 2: "Determinación área y Linderos Predios del Municipio".

En el evento de existir una mejora inscrita con matrícula inmobiliaria está se dejará sin cerrarla ni cancelarla, inscribiendo en ella las anotaciones 1 y 2.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



*Handwritten initials/signature*

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**Derechos registrales:**

En razón de la naturaleza del acto a registrar y a la calidad de los Intervinientes, esta se encuentra exenta del cobro de derechos.

5.- En ese entendido, aunque el Decreto N° 07 de 1984 que reglamentó la Ley 62 de 1937, le otorgó facultades a EDURBE S.A. entre otras para urbanizar y vender los lotes recuperados a través del relleno, facultades ratificadas por el Acuerdo N° 002 del 2003 del Concejo Distrital de Cartagena, para que pueda proceder dicha facultad, es menester que el Representante Legal del Distrito de Cartagena, en este caso el Alcalde Distrital, declare la propiedad sobre los derechos reales cedidos por la Nación, mediante Acto Administrativo, cuya inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos permitirá al municipio el pleno derecho real de dominio.

Por otro lado, al verificar la trazabilidad del antecedente registral del folio de matrícula inmobiliaria N° 060-117806, se evidencia que este folio fue segregado del folio de mayor extensión N° 060-105390 mediante escritura pública N° 1801 autorizada por la Notaria Tercera de Cartagena el día 05 de Mayo de 1992, ubicado en LOTE "C" ... / EN LA BOQUILLA, y aunque fue protocolizado el acto de venta por la escritura pública N° 204 del 23/02/2005 Notaria Sexta de Cartagena, donde EDURBE S.A. le transfiere el derecho real de dominio del bien inmueble con FMI 060-117806 a Inversiones Araujo Perdomo Limitada, hoy denominada Inversiones Talamare Limitada y Compañía S.C.A., "EL ERROR EN EL REGISTRO NO CREA DERECHO", por lo tanto no es dable acceder a su pretensión de inscribir la escritura pública N° 1558 del 26/08/2016 Notaria Cuarta de Cartagena, hasta tanto no se surta el procedimiento establecido en la Instrucción Administrativa N° 03 del 26 de Marzo de 2015 de la SNR.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

El principio del tracto sucesivo, contemplado en el literal f del artículo 3° de la ley 1579 de 2012 establece que solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3262121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Su finalidad es ordenar los asientos para que reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica. Este principio exige que los distintos titulares del dominio o del derecho real registrado, aparezcan en el registro íntimamente enlazado, de tal manera que en la cadena titular se observe el eslabón entre causante y sucesor. Si el registro de la propiedad pretende asegurar la validez y la eficacia de los derechos reales inscritos y recoger con exactitud el estado jurídico de los inmuebles, es indispensable la existencia de un medio adecuado para determinar que se ha cumplido el orden regular en las diversas transmisiones y gravámenes de los inmuebles.

Por lo tanto, si un título antecedente se anula, y otro adquiere validez, los demás quedan sin efectos jurídicos frente al bien inmueble, en concordancia con el principio de legitimación que establece: Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario (artículo 3° literal i) Ley 1579 de 2012).

En ese orden de ideas, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en su función calificadora, debe determinar si el título cumple con los presupuestos legales para su inscripción (principio de legalidad)".

#### V. Consideraciones de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

Debe la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro determinar si la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar EDURBE S.A. posee o carece de facultades o competencia para legalizar y registrar predio que se consolidó en el corregimiento La Boquilla, Anillo Vial margen izquierda (sentido Cartagena - Barranquilla), Zona Norte del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, con un área de 21.517,92 Mt<sup>2</sup>, por causa de relleno realizado con ocasión de la construcción de la obra pública "Anillo Vial", terraplenado que dividió la ciénaga de la Virgen y el agua que quedó en la margen izquierda cegada por dichos rellenos.

Para resolver el problema descrito, la Subdirección deberá (i) referirse al contenido de la Nota Devolutiva del turno de radicación No. 2017-060-6-2229 por la cual se inadmitió el registro de la escritura pública No. 1558 del 26 de agosto de 2016 de la Notaria Cuarta de Cartagena, con el fin de determinar con claridad los fundamentos de hecho y derecho expuestos por la Registradora, sobre los cuales se erige la negativa (ii) los alcances y naturaleza de la ley 62 de 1937 y el decreto 007 de 1984, para así concluir (iii) si en efecto EDURBE S.A. cuenta o carece de competencia para legalizar predios, luego de lo cual se decidirá, iv) el caso concreto.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Nº-469210 APR 2019

Página 30 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

### 1. Sobre el contenido y alcance de la Nota Devolutiva.

La inadmisibilidad del registro, producto de la calificación del título o documento sometido a análisis debe compilarse en un acto administrativo denominado Nota Devolutiva, señalando claramente los fundamentos de hecho y de derecho que dieron origen a la devolución (Art. 22 Ley 1579 de 2012).

En el acto de inadmisión o rechazo del registro de la escritura No. 1558 de 26 de agosto de 2016, éste Despacho observa que el fundamento de hecho principal se registró como la falta de competencia de EDURBE S.A. para otorgar el acto administrativo sometido a calificación y el fundamento de derecho se asentó en el artículo 7 de la Ley 62 de 1937 y el Decreto 07 de 1984.

Llama la atención sin embargo que posteriormente en la Resolución No. 0083 de 2018 que cierra la primera instancia, la Registradora adicionara los fundamentos de hecho y derecho para manifestar, además de lo anterior, que los bienes a que se refiere el acto jurídico tienen naturaleza de baldío y que en esa medida es el Municipio (o en este caso el Distrito) el llamado a legalizarlos, bajo el procedimiento descrito en la Instrucción Administrativa No. 03 de 2015.

Esta inconsistencia al iniciar la actuación bajo determinados fundamentos de hecho y derecho, para concluir la con argumentos adicionales, abrió la puerta para que el EDURBE S.A. a través de apoderado, presentara en escrito adicional al recurso de apelación, nuevas manifestaciones de defensa que han sido expuestas en la parte considerativa del presente acto y que serán tenidas en cuenta por esta segunda instancia, como salvaguarda del debido proceso constitucional de la empresa.

También llama la atención que en la Resolución citada, la Registradora al hacer referencia a la trazabilidad de la escritura pública No. 0204 de 2005 mediante la cual se celebró compraventa entre EDURBE e INVERSIONES ARAUJO PERDOMO LTDA, hoy INVERSIONES TALARAME LTDA Y CIA S.C.A., manifestara que se cometió un error en el registro y que sobre ese error no es posible crear derecho.

Consideraciones como ésta no hacen más que generar confusión en el análisis de la decisión de la Registradora, pues si bien el asunto fue citado por el recurrente como antecedente, indicando un caso o ejemplo de legalización de predio y posterior enajenación en el que participó EDURBE, **no era legítimo indicar en esa instancia que existió un error en la calificación**, puesto que a esas conclusiones sólo es factible llegar cuando bajo las competencias otorgadas en los artículos 59 y s.s. de la

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)





Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ley 1579 de 2012, la Registradora de oficio o a petición de parte, inicie y culmine actuación administrativa de corrección para modificar la situación jurídica del inmueble.

Entre tanto, los registros constituyen actos administrativos sobre los cuales se presume su legalidad.

La decisión de primera instancia básicamente se fundamenta en que por la naturaleza de bien baldío del predio que se pretende declarar, legalizar y registrar, es el Municipio (en este caso el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias) el ente territorial competente para formalizar la propiedad, bajo los lineamientos de la Instrucción Administrativa No. 3 de 2015 de la SNR.

En efecto, la ORIP de Cartagena, para confirmar el rechazo del registro del instrumento público otorgado por EDURBE SA, en primer lugar, expresó lo siguiente:

4.- Con base en las anteriores disposiciones constitucionales y legales, la Superintendencia de Notariado y registro expidió la Instrucción Administrativa N° 3 adiada el 26 de Marzo de 2015, mediante la cual se determina el procedimiento para la Identidad Jurídico-Registral de Bienes Baldíos Urbanos de Propiedad de las Entidades Territoriales Cedidos por la Nación, en virtud de la ley en los siguientes términos: ... El procedimiento tendrá aplicación para aquellos bienes de propiedad del municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997 y que actualmente no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique plenamente o que teniendo folio de matrícula inmobiliaria tenga inscrita la posesión o las mejoras (Falsa Tradición) en el inmueble del municipio que se pretende declarar. ... Formalización del título: En razón a que el dominio de los baldíos urbanos a que se refiere la Ley 388 de 1997, en virtud de la cesión que les hiciera la Nación, es de propiedad de los municipios o distritos, para el perfeccionamiento de la tradición es necesario que el Representante Legal- Alcalde — o quien actúe como su Delegado, confirme expresamente para su municipio la titularidad de los bienes baldíos entregados por virtud de la ley, con las facultades que ella le otorga y a su vez realice una declaración determinante del área y linderos del bien inmueble cuya identidad Registral pretende. Teniendo en cuenta que la formalización de la propiedad requiere un instrumento mediante la cual se plasme la voluntad del municipio, el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012 dispuso: "(...) Actos, títulos y documentos sujetos al registro. a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)". .....

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Nº - 4692

10

APR 2019

Página 32 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Advierte la Registradora, que el dominio de los bienes baldíos a que se refiere la Ley 388 de 1997, en virtud de cesión que les hiciera la Nación, son propiedad de los Municipios, por lo que es necesario que el Alcalde confirme la titularidad del bien baldío entregado por virtud de esta ley; y en ese sentido, aunque el Decreto No. 07 de 1984 reglamentario de la Ley 62 de 1937 otorgó facultades al EDURBE para urbanizar y vender los lotes recuperados a través del relleno, facultades ratificadas por el Acuerdo No. 002 de 2003 por parte del Concejo Distrital, es el Alcalde quien debe declarar la propiedad sobre los derechos reales cedidos por la Nación mediante acto administrativo que permitirá al ente territorial adquirir el pleno derecho real de dominio.

En segundo lugar, la Registradora esgrimió como causal de rechazo que para proceder a las facultades por parte del EDURBE, es menester que el Alcalde declare la propiedad:

*5.- En ese entendido, aunque el Decreto N° 07 de 1984 que reglamentó la Ley 62 de 1937, le otorgó facultades a EDURBE S.A. entre otras para urbanizar y vender los lotes recuperados a través del relleno, facultades ratificadas por el Acuerdo N° 002 del 2003 del Concejo Distrital de Cartagena, para que pueda proceder dicha facultad, es menester que el Representante Legal del Distrito de Cartagena, en este caso el Alcalde Distrital, declare la propiedad sobre los derechos reales cedidos por la Nación, mediante Acto Administrativo, cuya inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos permitirá al municipio el pleno derecho real de dominio.*

Bajo estas dos premisas argumentativas se analizarán los motivos de la defensa para emitir las conclusiones, a través del razonamiento lógico.

## **2. Alcance y naturaleza de la ley 62 de 1937 y el decreto 007 de 1984.**

Mediante la ley 62 de 1937 el Gobierno Nacional ordenó la construcción de varias obras de utilidad pública para la recuperación y canalización de los caños, lagunas y ciénagas de la ciudad de Cartagena, las cuales se declararon para todos los efectos como bienes de utilidad pública:

La construcción de las obras que se decretaron y declararon de utilidad pública, fueron definidas así:

*Primera-La limpia, canalización y angostamiento de los caños de la bahía, desde el punto en que el mar entra a ella por el canal de Juan Angola, hasta el lugar donde los*

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





10 APR 2019

Página 33 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

*caños salen a la bahía plena, en jurisdicción del Corregimiento de La Quinta, cruzando El Cabrero, los puentes de El Espinal, del Pie del Cerro y el Manga-Popa.*

*Segunda-Terraplenado y urbanización de las orillas de los caños de Cartagena, terraplenado de las orillas nortes de la bahía de Las Animas y construcción de avenidas entre las urbanizaciones y los canales.*

*Tercera-Terraplenado de la zona comprendida entre el extremo del antiguo muelle de La Machina y la punta de muralla que cierra el patio del cuartel de Cartagena. Este sector de la obra se hará de acuerdo con su aplicación al ensanche de la base naval.*

Posteriormente, mediante Decreto 07 de 1984 (ratificado en la ley 768 de 2002) se ordenó la ejecución del proyecto de recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena, considerando que el crecimiento irregular de la ciudad había deteriorado aún más el sistema hídrico de Cartagena, elemento vital de la ciudad. Para tal fin, el Gobierno Nacional designó al EDURBE como la entidad competente y responsable de la ejecución de dichas obras y fijó sus actividades en:

1° *Contratación de las obras necesarias para la limpia, canalización y acotamiento de los caños según los estudios efectuados.*

2° *Terraplanado y urbanización de las orillas según los trazados de los estudios realizados.*

3° *La venta de los lotes recuperados a través del relleno, en la forma como lo establece la ley y demás normas vigentes.*

4° *Definición del uso de las orillas de los caños y bahías.*

5° *Contratación de empréstitos tanto internos como externos para los cuales se podrá solicitar la garantía de la nación.*

6° *La administración de los recursos destinados a la financiación del proyecto que provengan de empréstitos internos o externos que otras entidades públicas celebren con este fin, de los recaudos por concepto del impuesto de valorización especial o general que se cause con la realización de las obras o de otras fuentes.*

Los recursos con los cuales EDURBE contaba y cuenta para la construcción de la obras, se constituyeron así:

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





Nº - 4692

10 APR 2019

Página 34 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- 1° Los recursos del presupuesto nacional que apropie el Congreso.
- 2° El producido de la venta de los lotes urbanizados.
- 3° El recaudo por concepto de impuesto de valorización especial y general que cause.
- 4° Los recursos provenientes de financiaciones concedidas a EDURBE por el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano u otras entidades financieras.
- 5° Los recursos provenientes de empréstitos internos o externos que otras entidades públicas de la nación contraten con el fin de financiar la ejecución del proyecto de que se trata este decreto.

Se resalta en este punto lo anotado por el recurrente, desde la presentación de los recursos: ACOTACION PERTINENTE. Debe quedar suficientemente claro, que los parámetros señalados en la ley 388 de 1997, no son del resorte de aplicación dentro del contexto de las competencias de EDURBE S.A. toda vez que los bienes materia de protocolización y posterior registro por la entidad, no detentan la calidad de baldíos, son áreas de uso público (cuerpos internos de agua, lagos lagunas etc.) que no mutan ni pueden mutar en baldíos, de propiedad de la nación, que por mandato legal (decreto reglamentario 07 de 1984) fueron delegados, en cabeza de una entidad especialmente designada para hacer uso de tales áreas cuando estas sean materia de relleno o terraplenado por la misma, o como consecuencia de alguna obra específica o cuando es producto del relleno realizada por particulares o públicos y esta misma entidad los recupera, en representación y por delegación del estado. La única forma en la que un área de uso público pueda mutar a un bien baldío es por iniciativa exclusiva del legislador, no es del resorte de los distritos o municipios ni de ninguna entidad pública, solo del legislador, por lo que el carácter de baldío que pretende abrogarle la oficina de registro a tales áreas consolidadas para justificar la aplicación de la ley 388 de 1997 u otra similar constituye una clara violación a la legislación vigente y al principio de legalidad.

Vistas las normas específicas que regulan la ejecución de las obras de utilidad pública y las competencias del EDURBE S.A. para su desarrollo, este Despacho comparte las anotaciones del recurrente en el sentido de expresar que: i) Los bienes que maneja el EDURBE, por cuenta de las leyes especiales son bienes de uso público que pueden convertirse en bienes fiscales para enajenarlos, y en tal virtud ii) no tienen la naturaleza de baldíos.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Bajo estas consideraciones, este Despacho de segunda instancia considera que no prospera la causal de rechazo erigida sobre la base de tratarse de bienes baldíos y en tal virtud no aplica el procedimiento de la Instrucción Administrativa 03 de 2015, no solo porque no fue inscrita en la nota devolutiva, sino porque el asunto regulado en dicha directiva hace relación a los procedimientos aplicables para la identificación jurídica y el registro de bienes baldíos urbanos de propiedad de las entidades territoriales cedidos por la Nación, en virtud de la ley.

Por otro lado, frente a la autonomía de EDURBE S.A. para legalizar, titularizar y vender los predios en mención, sin necesidad de la intervención del Alcalde Distrital, la Subdirección estima que las normas que regulan la forma general de legalizaciones de los bienes inmuebles en otras partes del territorio nacional, en cualquiera de sus modalidades: bienes baldíos, mostrencos, aluviones, expropiaciones o cualquiera de los modos de adquirir la propiedad de que señala el código civil colombiano, no se pueden predicar para la legalización de los bienes inmuebles de uso público del sistema lacustre de la ciudad de Cartagena, pues éste se trata de un modo especial que surge por unas circunstancias especiales y particulares, que no son otras que las características hidrográficas y topográficas de la ciudad y la relevancia que tienen sus cuerpos internos de agua.

Siendo así no es aplicable la ley 388 de 1997 o ley de desarrollo territorial, la cual en todo caso debe ceder a la ley 62 de 1937 y al Decreto 07 de 1984, que regulan un asunto especial, en su contenido y alcance (art. artículo 5º de la Ley 57 de 1887)

Por estos motivos, decae el segundo argumento de rechazo referente a la necesidad de autorización o confirmación expresa del Alcalde Distrital de Cartagena, para el otorgamiento de esta clase de actos.

**3. Competencia del EDURBE S.A. para legalizar predios.**

Frente a las circunstancias legales antes dichas, EDURBE S.A. tiene la obligación de sanear, recuperar y delimitar los caños, ciénagas, lagunas y bahía de Cartagena, para lo cual cuenta con la facultad de legalizar, titularizar y vender los predios en mención; éstas constituyen actuaciones legítimas que debe cumplir dicho establecimiento, por ministerio de la ley interpretada de manera hermenéutica.

Apoya esta instancia, la premisa del recurrente en el sentido de manifestar que con la normatividad especial, se dio un procedimiento propio para la aprehensión y posterior construcción y venta de los inmuebles, que comienza con la identificación topográfica y

*de*  
*RA*

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

geodésica del inmueble, obtención de identidad alfa numérica, expedición de acto administrativo especial en la cual se declara la existencia, identificación y configuración del bien raíz (Resolución No. 16-0101 del 27 de julio de 2016), vertida en una escritura pública llevada a registro.

Adicionalmente, se ha verificado en el Sistema de Información Registral SIR que ha sido práctica inveterada, registrar escrituras al EDURBE S.A. situando como título antecedente la ley 62 de 1937 y el decreto 07 de 1984 y abriendo su folio con tal antecedente registral, con lo cual se llenan los requisitos de la Ley 1579 de 2012.

Como se indicó inicialmente en las consideraciones de la segunda instancia, no sirve para el derecho registral que se pregonen fallas en el servicio público respecto a la calificación anterior de documentos, cuando no se han tomado las competencias por parte de la Registradora para corregir los supuestos yerros de calificación, por lo que resulta válido afirmar que todas las anotaciones realizadas bajo el criterio de la competencia autónoma del EDURBE S.A. se presumen válidas y constituyen antecedente.

Se observa frente a inscripciones similares en las matriculas inmobiliarias puestas en conocimiento de esta instancia, el registro de actos propios de las actividades desarrolladas por EDURBE S.A. bajo la competencia especialísima que le otorgan la ley 62 de 1937 y el Decreto 07 de 1984, tales como: 060-96799 (declaración de lote en terreno recuperado por relleno), 060-273886 (declaración de propiedad pública sobre zonas de cesión obligatoria gratuita), 060-292840 (determinación de área y linderos predio del Municipio).

En vista de todo lo anterior, resulta claro para esta instancia que EDURBE S.A., cuenta con la competencia para otorgar los actos jurídicos de legalización de predios, por la existencia material y real de las áreas que se producen como consecuencia del relleno, dragado, terraplenado y urbanización que se da sobre las orillas y los cuerpos internos de agua de la ciudad de Cartagena.

En conclusión, la facultad exclusiva y excluyente para realizar rellenos en territorio de Cartagena instituye a EDURBE S.A. como la única entidad a nivel nacional con competencia para legalizar, escriturar y posteriormente enajenar esas áreas que surgen a la vida jurídica por cuenta de los rellenos, terraplenados y consolidaciones, donde antes no existía inmueble alguno y que por su intervención nacen a la vida urbanística de la ciudad.

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



414  
63



Nº - 4692

10 APR 2019 Página 37 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**4. El caso concreto**

Como se ha venido anotando por los recurrentes en posición que es avalada por esta instancia, en el caso que nos ocupa nos encontramos frente a bienes de uso público con diversos orígenes: lacustre, de baja mar o artificial, que deben seguir siendo registrados con el sistema tradicional tal como se sugieren por los abogados recurrentes.

Recopilando lo manifestado, se sometió a calificación la escritura pública No. 1558 del 26 de agosto de 2016, para legalizar predio consolidado en un área de 21.517,92 Mt<sup>2</sup>, por causa de relleno realizado con ocasión de la construcción de la obra pública "Anillo Vial" terraplenado que dividió la ciénaga de la Virgen y el agua que quedó en la margen izquierda (sentido Cartagena – Barranquilla) en la ciudad de Cartagena D.T. y C.

El contenido material de la escritura pública, en sus cláusulas séptimas, octava, novena y décima dan cuenta que se trata de predio consolidado por causa de las actividades legítimas reguladas por la ley 62 de 1973 y Decreto 07 de 1984, desarrolladas por EDURBE S.A dentro del Programa Integrado de Saneamiento Ambiental y Recuperación del Sistema de Cuerpos de Agua: cuencas, caños, canales, bahías, lagos, lagunas y ciénagas, establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual está siendo legalizado por la autoridad competente.

Por lo tanto, habiéndose hallado razón fáctica y jurídica a los recurrentes en sus argumentos y propósitos fundados y suficientes para revocar la Nota Devolutiva, se dará paso al registro del instrumento público, bajo la especificación "Legalización de predio por aplicación de la Ley 62 de 1973 y Decreto 07 de 1984", removiéndose así los obstáculos puramente formales que impidan el registro.

En mérito de lo expuesto la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral,

**RESUELVE:**

ARTÍCULO 1: REVOCAR la Nota Devolutiva del turno de radicación No. 2017-060-6-7667 por la cual la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena inadmitió el registro de la escritura pública No. 1558 del 26 de Agosto de 2.016 de la Notaría Cuarta de Cartagena.

de

Código:  
GDE - GD - FR - 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



413  
64



10 APR 2019

Página 38 de 38

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación Expediente SAJ-445-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**ARTICULO 2:** ORDENAR a la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena proceder al registro de la escritura pública No. 1558 del 26 de agosto de 2016 de la Notaria Cuarta de Cartagena, otorgada por el Gerente y Representante Legal de EDURBE S.A, bajo la especificación "Legalización de predio por aplicación de la Ley 62 de 1973 y Decreto 07 de 1984", para lo cual se ordena restituir el turno.

**ARTICULO 3:** Notificar al apoderado Adolfo Ignacio Tous Paternina identificado con cédula de ciudadanía No. 9.091.129 y T.P. No. 25.389 del C. S. de la J. a través de medio electrónico, al e-mail autorizado para el efecto en comunicación del 13 de febrero de 2019: [tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com](mailto:tousmanriqueabogadosasociados@outlook.com).

**ARTICULO 4:** Comunicar el contenido de la presenta decisión a la empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar EDURBE S.A., identificada con NIT 890.481.123-1, en Manga, Avenida 3ª. No. 21-62 de la Ciudad de Cartagena D.T. y C., o al e-mail: [edurbe@acosta.net.co](mailto:edurbe@acosta.net.co).

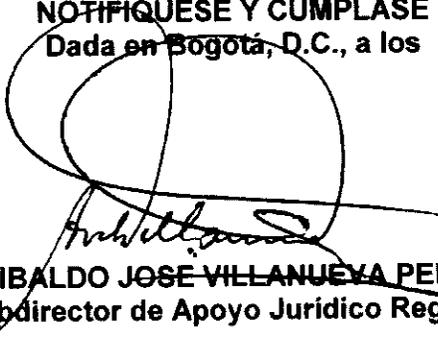
**ARTÍCULO 5:** Ejecutoriada la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO 6:** Contra el presente acto administrativo no proceden recursos.

**ARTÍCULO 7:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**  
Dada en Bogotá, D.C., a los

10 APR 2019

  
**ARCHIBALDO JOSE VILLANUEVA PERRUERO**  
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

*df* Proyectó: LFM – Profesional Especializado SAJ

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



416  
70



# EDURBE

NIT 890.481.123-1

Honorable Magistrado:  
ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS.  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR.  
E. S. D.

MEDIO DE CONTROL: NULIDAD y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO.  
RADICADO: 13-001-23-33-000-2019-00362-00  
DEMANDANTE: SOCIEDAD ZONA NORTE ADMINISTRACION ESPECIALIZADA EN P.H. SAS.  
DEMANDADO: EDURBE S.A.

ASUNTO: Otorgamiento de poder.

**JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.145.081 expedida en Cartagena, actuando en mi calidad de Gerente y Representante legal nombrado mediante acuerdo No. 81 de fecha 10 de Octubre de 2019 de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolivar S.A. – EDURBE S.A., por medio del presente escrito manifiesto a usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. **KELVIN DE JESUS MONTES RUIZ**, quien también es mayor y de este domicilio, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.572.445 expedida en Cartagena, y Tarjeta profesional de abogado No.120.765 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, a fin de que represente a la entidad en el proceso de la referencia.

En tales condiciones, confiero señor Juez (a), al Dr. **KELVIN DE JESUS MONTES RUIZ**, todas las facultades inherentes a la naturaleza del mandato, y en especial, la de contestar, presentar excepciones, solicitar caución, interponer recursos, pedir y presentar pruebas, y en general, para que actúe en derecho de conformidad al poder conferido en la defensa de los intereses de la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolivar Edurbe S.A.

Atentamente,

**JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS**  
Gerente



Acepto:

**KELVIN DE JESUS MONTES RUIZ.**  
C.C. No. 73.572.445 expedida en Cartagena  
T. P. No. 120.765 del C. S. de la J.

**Notaría Segunda del Círculo de Cartagena  
Diligencia de Presentación Personal**

Ante la suscrita Notaría Segunda del Círculo de Cartagena fue presentado personalmente este documento por:

**JAVIER ENRIQUE TOLOZA AMARIS**

Identificado con C.C. **73145081**

Cartagena: 2019-10-24 08:27

amiranda



G900113297

Para verificar sus datos de autenticación ingrese a la página Web [www.notaria2cartagena.com](http://www.notaria2cartagena.com) en el link <EN LINEA> ingrese el número abajo del código de barras.

