



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS
DIRECCIÓN TERRITORIAL DE VALLE DEL CAUCA – EJE CAFETERO

NOTIFICACIÓN POR AVISO
NV 01327 DE 20 DE OCTUBRE DE 2021

ID 1062452

Santiago de Cali, 20 de octubre de 2021.

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Dirección Territorial Valle del Cauca – Eje Cafetero, hace saber que el **26 de agosto de 2021** emitió acto administrativo número **RV 02659** «**Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente**» dentro del proceso de solicitud de inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas distinguido con **ID. No. 1062452**.

Que ante la imposibilidad de realizar la notificación personal del precitado acto administrativo, por cuanto la Unidad de Restitución de tierras, mediante oficio con radicado de salida **URT-DTVC-05737**, solicito al señor (a) **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES** comparecer a las oficinas de la Dirección Territorial más cercana para llevar a cabo dicha diligencia. En atención a que el oficio remitido a la dirección aportada por el solicitante fue devuelto por la empresa de correo certificado 472 -SERVICIOS POSTALES S.A con la anotación “**CERRADO**” y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 –CPACA-, a través del presente AVISO se procede a efectuar la notificación, la cual se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso que permanecerá publicado durante cinco (5) días.

Para tales efectos se adjunta copia íntegra del acto administrativo a notificar y se publica en la página electrónica de la entidad, con la salvedad que los datos personales del solicitante han sido protegidos, en virtud de los postulados de la Ley 1448 de 2011, del Decreto 1071 de 2015.

Se informa al notificado de la procedencia del recurso de reposición, el cual podrá interponer ante la Directora Territorial Valle del Cauca – Eje Cafetero, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del presente aviso o a su desfijación, advirtiéndole que una vez transcurrido ese término sin haberse hecho uso del recurso, el acto administrativo notificado quedará en firme, de conformidad con el numeral 3º del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 –CPACA-.

En presente AVISO se publica a los 20 días del mes de octubre de 2021.

JOSÉ VÍCTOR ÁVILA FONTALVO

Coordinador Jurídico Directora Territorial Valle del Cauca – Eje Cafetero
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Anexos: RV 02659 de 26 de agosto de 2021 en siete (7) folios
Copia: N/A
Proyectó: German Aranzazu – Abogado Secretarial.
Revisó: José Víctor Ávila Fontalvo - Coordinador Jurídico
ID: 1062452.



CO-SC-CER576762



El campo
es de todos

Minagricultura

RT-RG-FO-21 V4

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Valle del Cauca -
Cali



UNIDAD
DE RESTITUCIÓN
DE TIERRAS

FECHA DE FIJACIÓN. Santiago de Cali, 20 de octubre de 2021. En la fecha se fija el presente aviso por el término legal de cinco (5) días (20, 21, 22, 25 y 26, de octubre de 2021), hasta las 05:00 p.m. del último día reseñado, a efectos de notificar el contenido del mencionado acto administrativo a quienes no pudieron notificarse personalmente dentro del término estipulado en el artículo 2.15.1.6.5. del Decreto 1071 de 2015.

JOSÉ VÍCTOR ÁVILA FONTALVO

Coordinador Jurídico Directora Territorial Valle del Cauca – Eje Cafetero
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas

CONSTANCIA DESFIJACIÓN. Santiago de Cali, 26 de octubre de 2021. En la fecha se desfija el presente aviso siendo las 05:00 p.m.

JOSÉ VÍCTOR ÁVILA FONTALVO

Coordinador Jurídico Directora Territorial Valle del Cauca – Eje Cafetero
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas



CO-SC-CER576762



El campo
es de todos

Minagricultura

RT-RG-FO-21 V4

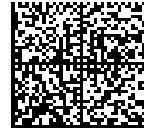
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Valle del Cauca - Cali

Calle 9 No. 4 - 50 Local 109 Edificio Beneficencia del Valle - Teléfonos (57 2) 3690322 EXT. 2103 – (57 2) 8833368 EXT. 0 – 3223454594 - 3144383615 Cali, - Valle del Cauca, - Colombia

www.restituciondetierras.gov.co Síganos en: @URestitucion



UNIDAD
DE RESTITUCIÓN
DE TIERRAS



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021

“Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”

LA DIRECTORA TERRITORIAL

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 1448 de 2011, los Decretos 4801 de 2011, 1071 de 2015, 440 de 2016 y las Resoluciones 131,141 y 227 de 2012 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, ordena la creación del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (en adelante RTDAF), cuyo diseño y administración son de competencia de la Unidad Administrativa Especial de Gestión Restitución de Tierras Despojadas -en adelante Unidad-, en virtud de los numerales 1 y 2 del artículo 105 de la Ley 1448 de 2011.

Que la señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, identificada con cedula de ciudadanía No 1.151.446.773 expedida en Buenaventura, presentó solicitud identificada con número de radicado interno **ID. 1062452**, en la que pidió ser inscrito en el RTDAF, en relación con su derecho sobre el predio denominado Palafito Callejón Los Almendros, barrio lleras Camargo, zona urbana del distrito de Buenaventura, departamento Valle del Cauca.

Que el predio se encuentra dentro de un área macro y micro focalizada, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1071 de 2015, modificado por el Decreto 440 de 2016 y la Resolución 02394 de 21 de noviembre de 2018.

Que el artículo 2.15.1.3.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, **permite a la Unidad no iniciar el estudio formal las solicitudes de inscripción en el RTDAF, inclusive en las zonas no macro y/o microfocalizadas.**

Al respecto, el mismo artículo establece que cuando se advierta que quien solicita la inscripción en el RTDAF pretende obtener algún provecho indebido o ilegal, la situación deberá ponerse en conocimiento de las autoridades competentes.

Por otra parte, es pertinente denotar que el párrafo del artículo 2.15.1.3.5, del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° Decreto 440 de 2016, dispone que el solicitante cuyo caso no hubiere sido incluido en el RTDAF, podrá presentar nuevamente la petición subsanando las razones o motivos por los cuales no fue inscrito, si ello fuere posible.

Que el artículo 2.15.1.4.3 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° Decreto 440 de 2016, permite a la Unidad, sin requisitos especiales, en cualquier momento de la actuación administrativa decretar pruebas de oficio, admitir, solicitar, practicar e incorporar las que considere necesarias, pertinentes y conducentes.

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

ANTECEDENTES

a. Hechos Narrados.

La señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.151.446.773 expedida en Buenaventura, presentó solicitud identificada con número de radicado interno **ID. 1062452**, en la que pidió ser inscrito en el RTDAF, en relación con su derecho sobre el predio denominado Palafito Callejón Los Almendros, barrio Lleras Camargo, zona urbana del distrito de Buenaventura, departamento Valle del Cauca, los hechos que se exponen a continuación:

- La señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, oriunda del municipio de Buenaventura, de 32 años de edad. Ocupación oficios varios, de estado civil unión libre con el señor Fernando Rentería Gamboa y madre de dos hijos: Yuli Paola Garcés Ibargen y Yajaira Garcés Potes, acudió al presente tramite alegando su derecho sobre un predio denominado Palafito Callejón Los Almendros, barrio Lleras Camargo, zona urbana del distrito de Buenaventura, departamento Valle del Cauca
- Refirió la reclamante que, no posee ningún documento que la vincule con el predio, pues lo adquirió mediante regalo que le hizo su tía la señora Luz Mila Granados, quien a su vez lo recibió de sus padres. Explicó que su tía le entregó el predio por que se encontraba dentro de la marea y no quiso construir.
- Que al momento de la adquisición el predio consistía en una mejora de casa habitación construida en madrea y Zinc que se encontraba en mal estado y a la que posteriormente hicieron algunos arreglos. La vivienda no contaba con servicios Públicos domiciliarios.
- Explicó además que, el predio se encuentra en zona de bajamar y por lo tanto la vivienda se encuentra construida sobre pilotes y por debajo sube la marea.
- Sobre los hechos constitutivos de su desplazamiento, arguyó que, tuvo que abandonar el predio en el año 2019, debido al actuar delictivo de las bandas criminales que hacen presencia en el barrio. Estos amenazaron a la familia de ser "sapos", además de lanzar amenazas en contra de una de sus hijas a quien le dijeron "córrete o te pelo" cuando se encontraba en una tienda.
- Indicó que, a raíz de los anteriores hechos tuvo que desplazarse hacia el mismo barrio Lleras, pero en una zona más alejada del predio reclamado y a la fecha no ha retornado.

Pruebas recaudadas y aportadas en la actuación administrativa.

Que, a lo largo del trámite administrativo fueron recaudados y aportados los elementos materiales probatorios que a continuación se enuncian:

Pruebas aportadas por el solicitante

1. Fotocopia de cedula de ciudadanía de Cindy Paola Ibarguen Potes
2. Fotocopia de cedula de ciudadanía de Fernando Gamboa Rentería

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

Pruebas recaudadas oficiosamente.

1. Acta de localización predial de fecha 26 de junio de 2021
2. Consulta Plataforma del IGAC, tomando como criterio de búsqueda el número de cedula de ciudadanía de la señora Cindy Paola Iburguen Potes.
3. Consulta Plataforma del VUR, tomando como criterio de búsqueda el número de cedula de ciudadanía de la señora Cindy Paola Iburguen Potes
4. Consulta a la plataforma VIVANTO, tomando como criterio de búsqueda el número de cedula de ciudadanía de la señora Cindy Paola Iburguen Potes y se pudo evidenciar que se encuentra en estado INCLUIDO como víctima de desplazamiento masivo, ocurrido el 29 de junio de 2019 en el municipio de Buenaventura, responsable del siniestro: Otros (violencia generalizada).
5. Ampliación de hechos de fecha 21 de junio de 2021, rendida por la señora Cindy Paola Iburguen Potes ante profesional social atención al ciudadano de la Unidad.
6. Ampliación de hechos de fecha 06 de agosto de 2021, rendida vía telefónica por la señora Cindy Paola Iburguen Potes ante profesional social de la Unidad.
7. Constancia de sobre posición de predio con zona de bajamar emitida por profesional catastral de la unidad en fecha 17 de agosto de 2021.

De la oportunidad de controvertir el material probatorio

Que en cumplimiento de lo establecido en el inciso 2° del artículo 2.15.1.4.3 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, la Dirección Territorial le informó al a la señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES** mediante oficio OV 00371 fijado el 18 de agosto de 2021 a las 8:00 am y desfijado el 18 de agosto de 2021 de la misma anualidad a las 5:00pm, se informó al solicitante que antes de resolver de fondo su solicitud contaba con el término de 3 días para acercarse a esta oficina ubicada en Calle 9 No. 4 – 50 local 109, Cali, Valle del Cauca, con el fin de controvertir las pruebas recaudadas. Lo anterior sin perjuicio de la confidencialidad de la información.

Que la señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, no se acercó ni intervino ante la Dirección Territorial en el plazo señalado.

5. ANÁLISIS DE LA UNIDAD

Que de conformidad con los artículos 3° y 75 de la Ley 1448 de 2011, para ser titular del derecho a la restitución, se requiere (i) tener la calidad de propietario, poseedor o explotador de baldíos, (ii) haber sido despojado u obligado a abandonar el predio entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la mencionada Ley, (iii) como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3° *ibidem*.

Que el artículo 2.15.1.3.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, consagra los eventos por los cuales no es procedente iniciar el estudio formal de la solicitud de inscripción en el RTDAF. Al respecto, señala que:

1. Los hechos despojo o abandono del bien, cuyo ingreso al registro se solicita, no se enmarquen dentro de los presupuestos del artículo 3 de la Ley 1448 de 2011 sobre calidad víctima.
2. Cuando no se cumpla con los requisitos del artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, lo que comprende entre otras, las siguientes circunstancias:

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

- a) La existencia solicitudes de inscripción al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente que versen sobre terrenos baldíos ubicados al interior de las zonas de reserva forestal de la Ley 2 de 1959, en donde previamente se hubieren adelantado procesos sustracción con fines de restitución de tierras ante autoridad ambiental competente y la decisión de última no hubiere ordenado la sustracción.
 - b) Aquellos casos en que las solicitudes de inscripción registro versen terrenos baldíos ubicados al interior áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Decreto 2811 de 1974 y las normas que lo modifiquen o deroguen.
 - c) Aquellos casos en que las solicitudes de inscripción al registro versen sobre terrenos baldíos ubicados al interior de las áreas Naturales Regionales, desde su consideración como inalienables, imprescriptibles e inembargables.
3. Cuando se establezca que los hechos declarados por el solicitante no son ciertos, o que éste ha alterado o simulado deliberadamente las condiciones requeridas para su inscripción.
 4. Cuando se establezca que los hechos victimizantes relacionados por el solicitante no tienen un nexo de causalidad necesario con abandono y/o despojo de la tierra objeto de la solicitud.
 5. Cuando se establezca que existe ausencia de la legitimación por parte del solicitante para iniciar la acción restitución, señalada en el artículo 81 de la Ley 1448 de 2011."

Que a continuación se realizará el análisis fáctico y probatorio, con el fin de emitir la decisión que en derecho corresponda y para tal efecto resulta pertinente precisar lo siguiente:

I- Relación jurídica con el predio

El Art. 75 de la Ley 1448, ha determinado los sujetos que pueden solicitar la inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente -RTDAF-, de su predio a saber:

"...Titulares del derecho a la restitución. Las personas que **fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación**, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3º de la presente Ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo..." (Negrillas fuera del texto)

De lo anterior, quienes hayan sido víctimas de hechos derivados del conflicto armado y ostenten calidad de **(i)** propietarios, **(ii)** poseedores y **(iii)** explotadores de baldíos cuya propiedad se pretende adquirir por adjudicación, se encuentran legitimados para solicitar la inscripción en el RTDAF del predio cuyo derecho demuestren.

(i) De la propiedad.

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

El artículo 740 del Código Civil Colombiano en relación a la adquisición del derecho al dominio ha establecido:

"... Art 740 Definición de tradición. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Artículo 745. Título traslativo de dominio. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Artículo 756. Tradición de bienes inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca..."

Así las cosas, se tiene que para adquirir los derechos reales en esta legislación es necesario cumplir con dos formalidades: el título y el modo. **El título**, se entiende como el acto de voluntad generador de obligaciones o la sola ley que faculta para adquirir el derecho real de manera directa (contrato, sentencia judicial, resolución de adjudicación), y **el modo** por su parte, es la denominada tradición, que tratándose de bienes inmuebles se perfecciona con la entrega del bien y la respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos.

Al revisar en la ventanilla Única de Registro -VUR-, se observa que la señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, no cuenta con inmuebles debidamente registrados bajo su titularidad, lo que converge concluir que acude a este proceso alegando la calidad jurídica de poseedor u ocupante.

Aunado a lo anterior, de acuerdo al acta de localización predial de fecha 21 de junio de 2021, elaborada por profesional catastral adscrito a esta Territorial y en compañía de la solicitante, el predio no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria y cedula catastral asociado, no obstante, de acuerdo a las indicaciones dadas por la señora Cindy Paola Ibarguen Potes, se obtuvo un polígono aproximado que recae sobre las coordenadas: 77º 3' 29,741" W 3º52'40,221"N y comprende una extensión de terreno que presenta sobre posición sobre superficies de BAJAMAR.

De lo anterior da cuenta constancia secretarial elaborada por profesional catastral en fecha 17 de agosto de 2021, sobre sobreposición del predio con zona de bajamar en la que se consignó lo siguiente:

Con el propósito de realizar la verificación de sobreposiciones del predio se revisó el expediente digital disponible en el SRTDAF, en el cual se encontró que cuenta con una localización preliminar, del 21 de JUNIO de 2021, elaborado por el profesional catastral Estevan David Lerma Cerón, en las instalaciones de la DT Valle del Cauca, contando con indicaciones del solicitante sobre, información de base catastral oficial del IGAC, e información de OpenStreetMap. En este ejercicio se trazó un polígono preliminar aproximado.

Mediante el polígono preliminar y aproximado al predio, se realiza verificación en el software ArcGIS 10.8, frente a la información de imagen satelital de Esri, donde se observó que el predio, denominado "PALAFITO CALLEJÓN LOS ALMENDROS" se encuentra en el barrio LLERAS CAMARGO, una zona de BAJAMAR (línea de costa) cuya gestión corresponde a la DIMAR (Dirección Marítima).

RT-RG-MO-12
V2

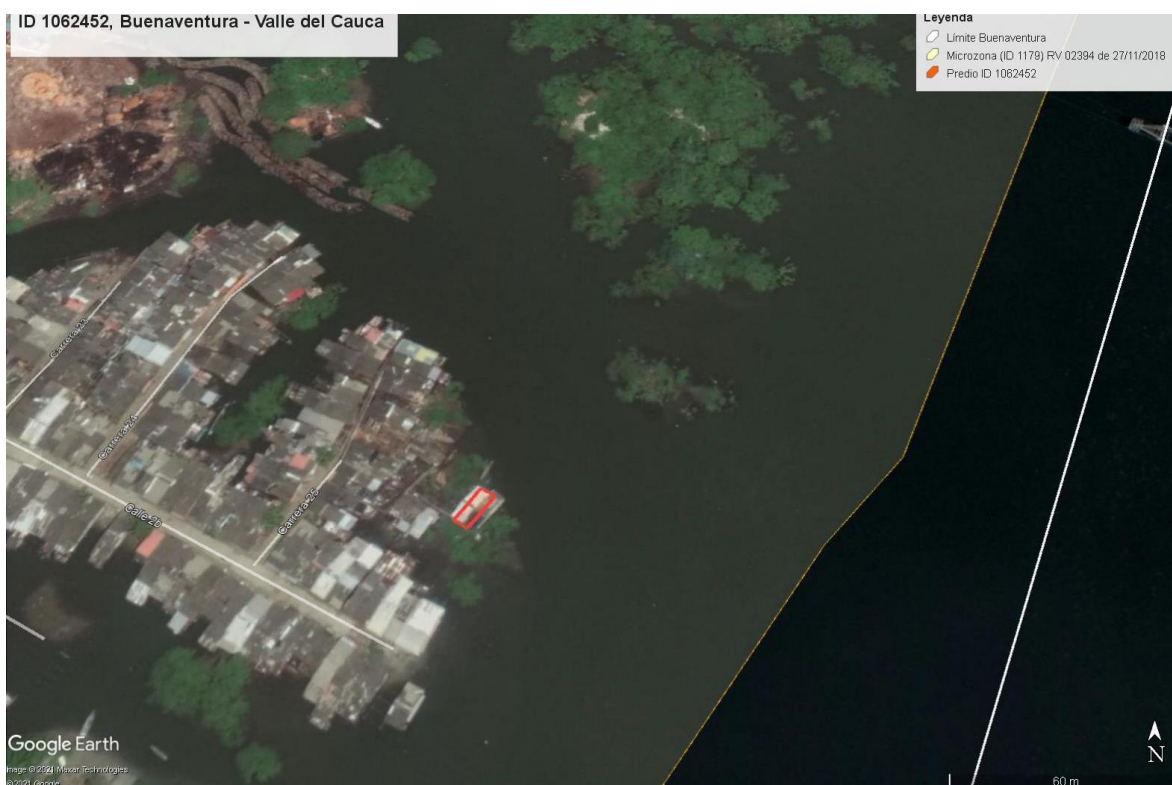


Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: “Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”

Y de acuerdo a lo observado en imagen de Street View, y de lo informado por la solicitante en ampliación de hechos rendida el 06 de AGOSTO de 2021, se determinó que el predio se caracteriza

Por estar construido en **PALAFITO** (viviendas apoyadas en pilares o simples estacas construidas sobre cuerpos de agua), expuesto a los riesgos inherentes a las dinámicas del océano y su interacción con la zona costera.

En el mapa a continuación se observa la situación geográfica del predio sobre la imagen satelital de GOOGLE EARTH PRO:



En línea con lo anterior, la señora **Cindy Paola Iburguen Potes**, en declaración rendida por el día 06 de agosto de 2021, ante profesional social de la Unidad, refirió de manera suficiente que el predio que hoy reclama se encuentra ubicado **en zona de bajamar de Buenaventura**, veamos:

“PREGUNTA: ¿Sabe su tía cómo adquirió ese predio?

RESPONDE: Eso se lo regalaron los papás a ella y eso pasó a nosotros porque como eso era parte de marea ella no quiso construir.

PREGUNTA: ¿Su predio se encuentra en zona de baja mar? ¿Está construido sobre palafitos o en una zona inundable por la marea?

RESPONDE: Si señora, marea.

PREGUNTA: ¿La casa estaba construida sobre palafitos, pilotes, maderos o estaba sobre tierra firme?

RESPONDE: Eh, sí, de madera.

PREGUNTA: ¿A qué distancia está su predio del mar? ¿O el mar pasa por debajo?

RESPONDE: Sí, el mar pasa por debajo. El agua sube y baja, es marea, sí.”

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

Así, teniendo en cuenta que **el predio se encuentra en terreno de Baja Mar**, se hace necesario dar un repaso sobre las viviendas o explotaciones que se encuentren sobre dicha zona, a fin de determinar si son objeto de adjudicación en favor de un tercero.

SITUACION JURIDICA DEL TERRITORIO DE BUENAVENTURA

En el territorio de Buenaventura confluyen diversas leyes que hacen complejo su ordenamiento. Las más relevantes son:

- Ley 89 de 1.890 crea los resguardos indígenas, que tienen como objetivo conservar la cultura de estos grupos étnicos, ley que es reforzada posteriormente con los artículos 329 y 330 de la Constitución Nacional, que reconoce la existencia de los territorios indígenas como territorio sin dependientes y con su propia estructura de gobierno. Los territorios indígenas son propiedad colectiva.
- Ley 98 de 1922, por la cual se cede la Isla de Cascajal al Municipio de Buenaventura. Mediante la Ley 98 de 1992, la nación le cede en propiedad al Municipio de Buenaventura, los terrenos comprendidos dentro de la Isla denominada "Cascajal", sin perjuicio de los derechos adquiridos por los ocupantes conforme a las Leyes
- Ley 185 de 1.959 por la cual la Nación cede al Municipio de Buenaventura terrenos ubicados en el sector continental. Esta ley no sólo ordena el estudio de algunas obras en el Municipio de Buenaventura y la costa vallecaucana del Pacífico, sino que el artículo 6º ratifica en todas sus partes la cesión hecha al Municipio de Buenaventura de la isla denominada "Cascajal", y en el Artículo 7º, transfiere a perpetuidad al Municipio de Buenaventura, los terrenos de propiedad de la Nación, ubicados en la zona Continental de esa ciudad, comprendidos entre el estero de El Piñal hasta el estero de Mondomo, en la Carretera Simón Bolívar, y entre el estero de San Antonio y la zona reservada de la Línea Férrea.
- Decreto ley 2324 del 18 de septiembre de 1.98, define como bienes de uso público las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas; por tanto son: "intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la ley y a las disposiciones del presente decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo" (art. 166).

La normatividad antes expuesta, ha repercutido en la composición del territorio, sobre todo por la confusión que se presenta al proceder a la identificación exacta de los polígonos cedidos, su titularidad, a propósito de lo contemplado en la ley 2da de 1959, cuando se legalizó que desde la época de la colonia se venía asumiendo con relación al pacífico, al definirlo como territorio baldío de propiedad de la nación.

Corolario a lo anterior, se tiene que, conforme al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE, ACUERDO NUMERO 003 DE 2001: "Gran parte del Territorio del Municipio de Buenaventura son terrenos de bajamar y por lo tanto "Bienes de Uso Público". Los grandes asentamientos como los Barrios Lleras, Viento Libre, la Playita, San Luis, San Francisco, Santafé, y un buen sector del resto de los barrios del municipio están sobre bienes de uso Público y en consecuencia a las personas que allí habitan no se les puede dar título de propiedad, además hay que agregar que son zonas de alto riesgos físico y ambiental"

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

A sí, las cosas según el POT Vigente, la cifra de asentamientos en las zonas que se identifican como de bienes de uso público supera el 30% del territorio urbano de Buenaventura.

DE LOS PREDIOS UBICADOS TERRITORIO EN BAJAMAR: Sea lo primero señalar que por Bajamar se entiende la finalización del reflujo del mar. Cabe destacar que la idea de reflujo alude al desplazamiento descendente de la marea (movimiento alternativo y periódico que, por la influencia que ejercen la luna y el sol, realizan las aguas marítimas).

Conceptuado lo anterior, procederemos con un estudio breve en nuestra normatividad en relación de los territorios en Bajamar, veamos:

El Decreto 2811 de 1974, Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. Ha establecido en su capítulo II "DEL DOMINIO DE LAS AGUAS Y SUS CAUCES":

"...Artículo 80.- Sin perjuicio de los derechos privados adquiridos con arreglo a la ley, las aguas son de dominio público, inalienables e imprescriptibles.

(...)

Artículo 83.- Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:

a) El álveo o cauce natural de las corrientes;

b) El lecho de los depósitos naturales de agua;

c) Las playas marítimas, fluviales y lacustres;

d) Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;

e) Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares;

f) Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas.

*Artículo 84.- **La adjudicación de un baldío no comprende la propiedad de aguas**, cauces ni, la de los bienes a que se refiere el artículo anterior, que pertenecen al dominio público. (Subrayas fuera del texto)"*

Posteriormente con la expedición del Decreto Ley 2324 de 1984, a través del cual se organizó la Dirección General Marítima y Portuaria y se le señaló Autoridad Marítima Nacional que ejecuta la política del Gobierno en materia marítima y tiene por objeto la regulación, Dirección, coordinación y control de las actividades marítimas, determinó que "las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas son bienes de uso público", y bajo ese orden son intransferibles a cualquier título en favor de los particulares (Art. 166).

Así mismo, en el Art 167 ibídem, definió a los terrenos de bajamar de la siguiente manera:

"...4. Terrenos de bajamar: Los que se encuentran cubiertos por la máxima marea y quedan descubiertos cuando esta baja..."

Y en el artículo 177, se estableció que La Dirección General Marítima y Portuaria no concederá permiso para construcción de vivienda en las playas marítimas. La Dirección General determinará la extensión máxima utilizable cuando se trate del establecimiento de muelles, malecones, embarcaderos, diques secos, varaderos, astilleros, islas artificiales y otras construcciones similares. (Subrayas fuera del texto). Prohibición que se extendió a todas las autoridades nacionales. Es decir, para el caso del Distrito de Buenaventura.

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

En el mismo sentido nuestra legislación civil en su artículo 63 determinó que los bienes de uso público del Estado tienen como característica ser inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Lo anterior, en consonancia con nuestro máximo normativo cuando estableció en su Artículo 101, capítulo 4, acápite "DEL TERRITORIO" que forman parte de Colombia, además del territorio continental, el subsuelo, el mar territorial, la zona contigua, la plataforma continental, la zona económica exclusiva, el espacio aéreo, el segmento de la órbita geoestacionaria, el espectro electromagnético y el espacio donde actúa, de conformidad con el Derecho Internacional o con las leyes colombianas a falta de normas internacionales.

Seguidamente en su Art 102, determinó que "... El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenece a la Nación...".

Respecto al tratamiento de que gozan los terrenos de bajamar, el Consejo de Estado en sentencia 1996-10971 de 18 de julio de 2012, sostuvo lo siguiente:

"La Sala de Negocios Generales de la Corte, en sentencia del 26 de septiembre de 1940 L 254, al interpretar el precepto contenido en el artículo transcrito, dijo que: "...Sostienen distinguidos expositores del Derecho que en los bienes del dominio público no tiene el Estado, lo que propiamente se llama propiedad, ya que analizados los elementos de que ésta se compone, se encuentra: El usus, no es del Estado, pertenece a todos los habitantes del país, el fructus no existe en tesis general y el abusus no existe tampoco en relación con tales bienes, por su condición de inalienables, vale decir, sustraídos del comercio, no susceptibles de propiedad privada. En esos bienes, el Estado no tiene, hablando con propiedad sino un derecho de administración o gestión en unos casos, y en otros, una función de policía para que no se entorpezca y se coordine el uso común" Con tal pronunciamiento, dejó sentado, nuestra alta corporación de justicia que la calidad de bienes de uso público, no se obtiene solamente por la simple enunciación que de ellos haga la norma, pues además lo son por "naturaleza o por el destino jurídico", es decir, que si sometido al análisis del intérprete dicho concepto, encuentra que determinado bien, aun no estando mencionado por la ley, está por naturaleza destinado a satisfacer necesidades o intereses colectivos, hay que concluir que se trata de un bien de uso público. Tal es el caso, de las playas, las aguas marinas y las zonas de bajamar, de los que hoy nadie duda que son bienes cuyo disfrute pertenece e interesa a la colectividad y son por ende bienes de uso público..."

Seguidamente, El panorama esbozado deja claro que las playas y los terrenos de bajamar donde están construidas las viviendas palafíticas, son bienes de uso público, y al respecto, es pertinente citar lo dicho por el Consejo de Estado, a través de su Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera Subsección C (CP: Enrique Gil Botero), Bogotá, D.C, seis (6) de marzo de dos mil trece (2013) Radicación número: 13001-23-31-000-2001-00051-01(AP), en donde adujo lo siguiente:

"(...) la Sala no puede soslayar, que las playas y los terrenos de bajamar, en tanto baldíos reservados (inadjudicables) y bienes de uso público (inajenables e imprescriptibles) de la Nación, carecen de vocación para acceder a propiedad privada en los términos previstos por el Código Civil"

Posteriormente, el Consejo de Estado, Sala de Consulta y servicio Civil profirió el Concepto 2014 de abril 29 de 2014 se pronunció manifestando:

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

"...Dado que la Constitución Política de 1991, así como varias disposiciones legales y reglamentarias anteriores y posteriores a ella, **le han otorgado a las playas y terrenos de bajamar las características de pertenecer a la Nación, de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, y de estar destinados al uso de toda la población y no de algún habitante en particular,** no existe fundamento jurídico alguno que pudiera permitirle a una persona o grupo de personas adquirir o haber adquirido el derecho de dominio sobre una playa o un terreno de bajamar, o sobre parte del mismo, por muy antiguos que fuesen los títulos de tradición con los que pretendiera justificar ese derecho."

Definido lo anterior, se concluye que la solicitante a pesar de ostentar la calidad de ocupante, **no posee la vocación de adquirir el predio, y en consecuencia carece de la posibilidad de obtener la formalización del fondo,** toda vez que en los términos del Art 75 de la Ley 1448, el predio objeto del trámite de Restitución de Tierras Despojadas y Abandonadas debe ser adjudicable, para el caso por el Distrito de Buenaventura, a través de la dependencia que designe para tal trámite, a la fecha la Dirección Técnica de Vivienda.

Y dadas las condiciones y características del terreno donde se encuentra ubicado el predio, esto es en bajamar **es un bien de uso público,** y por tanto no es susceptible de **adjudicación por ningún órgano Institucional,** pues de hacerlo iría en contravía de ordenes constitucionales y legales.

Al respecto, el H. Consejo de Estado se ha pronunciado:

"... De conformidad con el artículo 674 del Código Civil los "bienes de la Unión" se clasifican, **en bienes patrimoniales o fiscales y en bienes de uso público.** Los primeros son los propiamente estatales, pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y generalmente, están destinados a la prestación de las funciones públicas o de los servicios públicos, cuyo dominio corresponde al Estado, pero su "uso no pertenece generalmente a los habitantes", es decir, el Estado los posee y los administra de manera similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. **En tanto que los bienes de uso público universal o bienes públicos del territorio son aquellos cuyo dominio es igualmente del Estado, pero su uso pertenece a todos los habitantes del territorio y están a su servicio permanente (como las calles, plazas, parques, puentes, caminos, ejidos, etc.), lo que significa que, por su naturaleza, respecto a estos bienes ninguna entidad estatal tiene la titularidad de dominio equivalente a la de un particular, puesto que están destinados al servicio de todos los habitantes.** Sobre ellos el Estado ejerce fundamentalmente derechos de administración y de policía, en orden a garantizar y proteger precisamente su uso y goce común, por motivos de interés general. Las características de los bienes de uso público, son: El titular del derecho de dominio es el Estado, representado por las respectivas entidades públicas que ejercen facultades especiales de administración, protección, control y de policía. Se encuentran determinados por la Constitución o por la ley. Son bienes de dominio público que se caracterizan por su afectación a una finalidad pública, porque su uso y goce pertenecen a la comunidad, por motivos de interés general. **Están sujetos a un régimen jurídico en virtud del cual gozan de privilegios tales como la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, que los colocan por fuera del comercio...**"¹. (Subrayado fuera del texto original)

¹ Consejo de Estado, Sala de lo contencioso administrativo, Sección Cuarta, Consejera ponente: Ligia López Díaz, Bogotá D. C., veinte (20) de noviembre de dos mil tres (2003) Radicación número: 25000-23-24-000-2002-01503-01(AP-01503)



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia -Sala de casación Civil-, dentro del expediente 11001-0203-000-2004-01022-00 el 15 de febrero de 2015, dentro de un proceso de pertenencia sobre un predio ubicado en zona de baja mar manifestó:

*"...Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten **la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables.**"*

En efecto, el artículo 63, de la Constitución Política señala: "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, **son inalienables, imprescriptibles e inembargables**".

A su vez, el artículo 2519 del Código Civil, preceptúa: "**Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso**".

De igual modo, el numeral 4º del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil señala: "La declaración de pertenencia **no procede** respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público".

En lo que concierne a las zonas de bajamar, específicamente, el artículo 166 del Decreto-Ley 2324 de 1984, dispone:

*"Bienes de uso público. Las playas, **los terrenos de bajamar** y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, **intransferibles a cualquier título a los particulares**, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo con la ley y a las disposiciones del presente decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo o el subsuelo"...*

Seguidamente, la Doctrina ha señalado que como "Se trata de propiedades afectas al servicio público. Esta noción de interés general es diferente a la idea de función social de la propiedad, que se aplica a la propiedad privada. La redacción de la norma es interesante puesto que reconoce todas las especificidades de la propiedad pública sobrepasando la de los bienes de uso público. En consecuencia, la idea común según la cual existe un derecho de la propiedad privada que se aplica a los bienes fiscales debe ser descartada. La propiedad de estos bienes es de derecho público y esto implica un régimen especial que debe responder a las características del bien, así como a las particularidades de la persona, lo cual se encuentra previsto por el régimen de los contratos y por las normas del presupuesto."²

En conclusión, los bienes del Estado de uso público, (zona de baja mar) se constituyen en aquellos que se encuentran fuera del comercio y tienen el atributo de ser inalienables, inembargables e imprescriptibles, dada su condición de pertenecer a los habitantes del país y estar a su servicio permanente.

² Derecho Administrativo de los Bienes, Los bienes públicos: historia, clasificación, régimen jurídico, Julián Andrés Pimiento Echeverri, Ed. Universidad Externado de Colombia, Bogotá julio de 2015, título "La Propiedad pública es imprescriptible, regla de los artículos 407 del CPC y 375 del CGP", Pág. 379.

Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

Con lo hasta aquí expuesto, si bien es cierto que el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 garantiza el derecho a la restitución de tierras en favor de propietarios, poseedores y **explotadores de baldíos**, también lo es, que los predios ubicados en terrenos de baja mar no pueden ser considerados baldíos en sí mismo, pues dada su condición de bienes de uso público, impide que se puedan adquirir dichos predios a través de la adjudicación.

Adicional a esto, es necesario que las víctimas del conflicto armado tengan acceso progresivo a la tierra, en lugares adjudicables y con aptitud agropecuaria en condiciones en las que se les garantice su subsistencia y mínimo vital, situación que evidentemente no es asegurada en estas construcciones cimentadas sobre bienes de uso público en las que se presentan circunstancias paupérrimas de salud, de acueducto y alcantarillado, entre otras.

Finalmente, cumple decir, que no cabe duda que estamos ante un caso que aflora distante de la senda que la Ley 1448 de 2011 ha trazado, en orden a la restitución de los predios como medida preferente de reparación, pues como se aprecia, las circunstancias fácticas puntualizadas, difieren de la finalidad primordial que la ley instituye, que no es otra, que la restitución jurídica y material de las tierras despojadas y abandonadas, como componente esencial de la reparación integral a que tienen derecho las víctimas; anhelo que se distorsiona dentro del asunto de marras, por cuanto establecida se halla, que el solicitante no cumple con la calidad jurídica de poseedor, propietario o explotador de baldío de conformidad con los artículos 3° y 75 de la Ley 1448.

Respecto a la calidad de víctima, es oportuno mencionar que la Unidad no desconoce el tránsito de grupos armados en la zona, y mucho menos la condición de víctima de la señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, de quien incumbe decir, se encuentra incluido en el registro Único de Víctimas como víctima de desplazamiento masivo ocurrido el 29 de junio de 2019 en el municipio de Buenaventura, responsable Otros (Violencia Generalizada), Sin embargo esta entidad solo posee competencias en temas concernientes a la solicitud de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, siendo esta solo una de las medidas de reparación integral para las víctimas, previstas en la Ley 1448 de 2011, por lo que, se resalta que esta decisión no lo excluye de los beneficios y derechos que prevé la citada ley, Memórese que el artículo 69 ídem prevé como medidas de reparación integral para las víctimas las siguientes: restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, por lo que, se resalta que esta decisión no descarta la posibilidad de acceder a los beneficios y derechos que prevé la aludida ley, respecto de las demás medidas de reparación integral, las cuales, en todo caso deberán ser analizadas dentro de sus competencias, por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas.

CONCLUSIÓN

Que por lo expuesto, se concluye que no hay lugar a iniciar el estudio formal de la solicitud, al configurarse el supuesto normativo previsto en el numeral 1º del artículo 2.15.1.4.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1º del Decreto 440 de 2016.

1. *El no cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 3, 75, 76 y 81 de la Ley 1448 de 2011.*

Teniendo en cuenta que la solicitante no goza calidad de propietaria, poseedora u ocupante de baldío adjudicable, al tratarse de un predio que se encuentra en territorio de **BAJA MAR** el cual dada su condición (bien de uso público) no es objeto de adjudicación, pues aun cuando el inmueble se encontrase ubicado en una zona ajena al conflicto armado la solicitante no podría acceder a la titulación del predio por cuanto es Inadjudicable, inalienable e inembargable.

RT-RG-MO-12
V2



Continuación de la RESOLUCION RV 02659 DE 26 DE AGOSTO DE 2021: "Por la cual se decide no iniciar el estudio formal de una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

Por lo anteriormente expuesto, la Directora Territorial Valle del Cauca - Eje cafetero de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas,

RESUELVE:

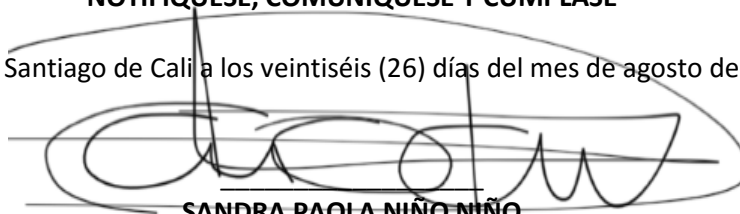
PRIMERO: NO INICIAR estudio formal de la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, bajo número de radicado **ID. 1062452**, presentada por la señora **CINDY PAOLA IBARGUEN POTES**, identificada con cedula de ciudadanía No 1.151.446.773 expedida en Buenaventura, en relación a su derecho sobre el predio denominado Palafito Callejón Los Almendros, barrio lleras Camargo, zona urbana del distrito de Buenaventura, departamento Valle del Cauca. Por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto.

SEGUNDO: Notificar la presente resolución al solicitante en los términos señalados por el artículo 2.15.1.6.5 del Decreto 1071 de 2015 modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, e informarle que contra la misma podrá interponer el recurso de reposición, ante el mismo funcionario que profirió la decisión, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme al artículo 2.15.1.6.6 ibídem.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo procédase al archivo de las diligencias.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali a los veintiséis (26) días del mes de agosto de 2021



SANDRA PAOLA NIÑO NIÑO

**DIRECTORA TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA – EJE CAFETERO
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS**

Proyectó: L. Garcia -Abogada Sustanciadora.

Revisó: José Víctor Ávila Fontalvo – Coordinador Área Jurídica

Revisó: Dulfay Elizeth Agresot Gil – Coordinadora Área Social

Revisó: Andrés Jama – Líder Área Catastral

ID: 1062452



RT-RG-MO-12
V2

