

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL  
DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA  
CAPITANÍA DEL PUERTO DE CARTAGENA

LA SUSCRITA ASESORA DE LA OFICINA JURIDICA DE LA CAPITANÍA DE PUERTO DE  
CARTAGENA MEDIANTE

**EDICTO No 005/2022.**

HACE SABER

QUE MEDIANTE RESOLUCIÓN No. **0566- 2022 MD-DIMAR-GLEMAR-CP5 DE FECHA 25 DE JULIO DEL 2022** POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACION INTERPUESTO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO No15032005014, ADELANTADO POR OCUPACION Y/O CONSTRUCCION INDEBIDA NO AUTORIZADA SOBRE BIENES DE USO PUBLICO EN JURISDICCION DE DIMAR. EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS: **ARTICULO PRIMERO. NO ACCEDER.** A LAS SOLICITUDES DE NULIDAD INTERPUESTA POR LOS TERCEROS INTERESADOS, EN ATENCION A LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. **ARTICULO SEGUNDO.** REVOCAR EN SU TOTALIDAD EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESOLVIO EN PRIMERA INSTANCIA EL CAPITAN DE PUERTO DE CARTAGENA MEDIANTE RESOLUCION 0597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DEL 2019 DENTRO DE A INVESTIGACION ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA 15032005014, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA PARTE CONSIDERATIVA DEL PRESENTE ACTO. **ARTICULO TERCERO.** REMITIR COPIA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO A LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS Y A LA AGENCIA NACIONAL DE DEFENSA JURIDICA DEL ESTADO DE CONFORMIDAD CON LAS CONSIDERACIONES EXPRESADAS EN LA PARTE MOTIVA DE ESTA DECISION. **ARTICULO CUARTO.** NOTIFICAR PERSONALMENTE EL CONTENIDO DE LA PRESENTE DECISION A LA SOCIEDA PROMOTORA TERRAZINO S.A EN LIQUIDACION, A LA COPROPIEDAD EDIFICIO TERRAZINO I A TRAVES DE SUS APODERADOS Y REPRESENTANTE LEGALES Y A LAS DEMAS PARTES INTERESADAS DENTRO DE LA PRESENTE INVESTIGACION EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 44 Y 45 DEL CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. **ARTICULO QUINTO.** DEVOLVER EL PRESENTE EXPEDIENTE A LA CAPITANIA DE PUERTO DE CARTAGENA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LO RESUELTO. **ARTICULO SEXTO.** EN FIRME EL PRESENTE ACTO, ENVIESE COPIA EN DIGITAL DEL MISMO CON LA RESPECTIVA CONSTANCIA, A LA SUBDIRECCION DE DESARROLLO MARITIMO Y AL GRUPO LEGAL MARITIMO DE ESTA DIRECCION, PARA LO DE SU COMPETENCIA. **ARTICULO SEPTIMO.** CONTRA LA PRESENTE DECISION NO PROCEDE RECURSO ALGUNO. NOTIQUESE Y CUMPLASE FIRMADO POR EL VICEALMIRANTE JOSE JOAQUIN AMEZQUITA GARCIA DIRECTOR GENERAL MARITIMO (E).

EL PRESENTE EDICTO SE FIJA HOY 06 DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) A LAS 08:00 HORAS, POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) DÍAS.



P.D **MARIA ESCUDERO LOZANO**  
ASESORA JURIDICA CAPITANÍA DE PUERTO DE CARTAGENA

EL PRESENTE EDICTO SE DESFIJA HOY VEINTE DE (20) OCTUBRE A LAS 18:00 HORAS,

P.D **MARIA ESCUDERO LOZANO**  
ASESORA JURIDICA CAPITANÍA DE PUERTO DE CARTAGENA

La seguridad  
es de todos

Mindefensa

**Dirección General Marítima**  
Autoridad Marítima Colombiana**RESOLUCIÓN NÚMERO ( 0566-2022) MD-DIMAR-GLEMAR 25 DE JULIO DE 2022**

“Por medio de la cual se resuelven recursos de apelación interpuestos dentro del procedimiento administrativo sancionatorio No.15032005014, adelantado por ocupación y construcción indebida y no autorizada sobre Bienes de Uso Público en jurisdicción de DIMAR”

**EL DIRECTOR GENERAL MARÍTIMO**

En ejercicio de las facultades legales, en especial las que le confiere el artículo 5 numeral 27 del Decreto Ley 2324 de 1984, el Decreto 1 de 1984, y con fundamento en los siguientes

**ANTECEDENTES**

Que mediante auto de fecha 19 de octubre de 2005, el Capitán de Puerto de Cartagena inició investigación administrativa por presuntas construcciones indebidas o no autorizadas sobre bienes de uso público bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima en contra de la Sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.

Que el Capitán de Puerto de Cartagena a través de auto de fecha 11 de febrero de 2008 ordenó vincular dentro de la investigación No. 15032005014 al Representante Legal de la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I.

Que mediante acto administrativo fechado 27 de diciembre de 2017 el Capitán de Puerto de Cartagena profirió fallo de primera instancia dentro de la investigación No. 15032005014 declarando responsable a la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. por la ocupación y construcción indebida del Edificio TERRAZZINO I, y como consecuencia impone a título de sanción a la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y a la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I una multa de 300 salarios mínimos legales mensuales vigentes que equivalen a doscientos veintidós millones trescientos quince mil cien pesos (\$221'315.100,00).

Que a través de escrito de fecha 21 de marzo de 2018 la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y la Compañía Zona Norte Administración Especializada en PH S.A.S. en calidad de administradora de la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I mediante escrito de fecha 03 de abril de 2018 interponen recursos de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo sancionatorio de fecha 27 de diciembre de 2017.

El Capitán de Puerto de Cartagena mediante acto administrativo de fecha 27 de junio de 2018 resolvió recursos de reposiciones interpuestos en contra del fallo de primera

A2-00-FOR-019-v1



Identificador: sWXZ Zcpx WxQE FkUk VmX Svk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento no depende de la presencia de este código QR.

instancia confirmando en su totalidad la decisión en el acto administrativo sancionatorio de fecha 27 de diciembre de 2017.

Este Despacho a través de acto administrativo de fecha 15 de febrero de 2019 resolvió decretar la nulidad de lo actuado en la investigación administrativa No. 15032005014 desde el auto de fecha 19 de octubre de 2005, conservando la validez de las pruebas practicadas en debida forma.

Que mediante la Resolución No. 597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 27 de diciembre de 2019 el Capitán de Puerto de Cartagena resolvió desvincular a la Sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y declaró administrativamente responsable a la sociedad Promotora TERRAZZINO I y a la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I por la construcción y ocupación indebida en zonas bajo la jurisdicción de DIMAR y en consecuencia impone a título de sanción una multa de 300 salarios mínimos legales mensuales vigentes que equivalen a doscientos cuarenta y ocho millones cuatrocientos treinta y cuatro mil ochocientos pesos (\$248'434.800,00), pagaderos de forma solidaria.

Que la Sociedad PROMOTORA TERRAZZINO S.A. en liquidación con escrito del 21 de febrero de 2020 y la Compañía G PROPIEDADES ADMINISTRACIÓN INTEGRAL S.A.S. en calidad de administrador de la Copropiedad del Edificio TERRAZZINO I mediante escrito de fecha 10 de febrero de 2020 radican recursos de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA.

Que a través de la Resolución No. 221-2020 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 31 de julio de 2020, el Capitán de Puerto de Cartagena resolvió recursos de reposición interpuestos confirmando en todas sus partes la decisión emitida dentro de la Resolución No. 597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA.

Que el 13 de octubre de 2020 la Sociedad DAMAJU S.A.S. a través de apoderado y los señores JOSÉ ENRIQUE ROMERO OCAMPO y LINA URIBE CRANE en nombre propio, la señora MARÍA CRISTINA GARCIA RENGIFO mediante escrito fechado 19 de octubre de 2020, así como la Sociedad UZUME S.A.S. con escrito del 07 de octubre de la misma anualidad y finalmente la Sociedad UNIÓN DE INVERSIONES DE LA COSTA ATLÁNTICA S.A. el día 04 de diciembre de 2020 radicaron solicitudes de nulidad de rango constitucional (violación del debido proceso) con referencia a lo contenido en la Resolución No. 597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA confirmada por la Resolución No. 221-2020 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA.

Que el 02 de febrero de 2021 mediante auto el señor Vicealmirante JUAN FRANCISCO HERRERA LEAL, en calidad de Director General Marítimo manifestó ante el señor Ministro de Defensa su impedimento para conocer los trámites relacionados con la segunda instancia dentro de la presente investigación.

Que el señor Ministro de Defensa a través de auto de fecha 22 de abril de 2021 aceptó la manifestación de impedimento realizada por el señor Vicealmirante JUAN FRANCISCO HERRERA LEAL.

Que mediante Resolución No. 1439 de fecha 03 de junio de 2021 el señor Ministro de Defensa Nacional aceptó la renuncia presentada por el señor Vicealmirante JUAN FRANCISCO HERRERA LEAL y encargó al Vicealmirante JOSÉ JOAQUÍN AMÉZQUITA GARCÍA de las funciones de Director General Marítimo, quien tomó posesión el día 09 de junio de 2021.



Identificador: sWX2 Zexp WxQE FKuK VihX S1vk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento se garantiza por medio de la firma electrónica.

Por lo anteriormente expuesto, no se continuó con el trámite antes mencionado, por cuanto el suscrito no se encuentra inmerso en ninguna causal de impedimento para conocer el presente asunto.

**ARGUMENTOS DE LOS APELANTES Y DE LOS SOLICITANTES**

**I. Del recurso de apelación presentado por la Sociedad Promotora Terrazzino S.A. en liquidación a través de su Liquidador Suplente, este Despacho se permite extraer los siguientes apartes:**

(...)

**II FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

*A continuación, se exponen los motivos por los cuales consideramos que en la presente actuación administrativa operó el fenómeno de la caducidad, se vulneró el principio de confianza legítima, y se sancionó a una empresa que en todo momento actuó bajo la buena fe y con parámetros de diligencia.*

**2.1. Caducidad de la facultad sancionatoria**

*Frente a la caducidad de la facultad sancionatoria que tiene la administración, el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo dispone:*

(...)

*Así las cosas, es evidente que el acto material de construcción, que es el hecho que se le endilga a PROMOTORA TERRAZZINO finalizó en septiembre de 2006, razón por la cual, en aplicación de lo dispuesto por la norma citada, y su desarrollo jurisprudencial, la entidad debió adelantar el correspondiente procedimiento administrativo sancionatorio y proferir una resolución, dentro de los 3 años siguientes de ese último acto, es decir, hasta septiembre de 2009.*

*Evidentemente el Despacho le está dando el mismo tratamiento a los actos de construcción indebida y de ocupación indebida, pues si bien ambos son continuos, es claro que el último continúa ejecutándose, mientras que el primero, el que se endilga a PROMOTORA TERRAZZINO finalizó hace más de 10 años, sin que la autoridad ejerciera actuación alguna.*

(...)



Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico se garantiza mediante el código QR y el código de verificación. Identificador: sWX2 Zexp WXQE FKUK VihX Sivk UYE=



*En conclusión, en lo que respecta a la supuesta construcción indebida por parte de PROMOTORA TERRAZZINO, para este caso en concreto, operó la caducidad en septiembre de 2009.*

## **2.2. Existe una vulneración del principio de confianza legítima**

*Como se demostró al interior del procedimiento, la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL, inicial comprador de los 5 lotes en los que se construyó el edificio TERRAZZINO 1, antes de ejercer cualquier actuación sobre los mismos, y en desarrollo de una debida diligencia solicitó a esta misma entidad un informe sobre su jurisdicción respecto los terrenos, con el fin de determinar la necesidad de solicitar permisos o acciones adicionales previas a la construcción.*

*Con base en la información suministrada por CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL, y a partir de los estudios desarrollados por un perito oceanógrafo y un perito hidrógrafo designados por la propia DIMAR, el 28 de febrero de 2005 se expidió informe que contiene entre otras las siguientes conclusiones:*

*- El área de los 5 lotes, tiene 2.861 metros cuadrados. Diferente a lo manifestado a hoy por la entidad que se trata de 6.402.72 metros cuadrados.*

*- Se determinó que 2.861 metros cuadrados de los cinco lotes mencionados, NO corresponden a terrenos de playa ni forman parte de áreas de bajamar.*

*Fue entonces a partir del concepto rendido por la entidad, que el 27 de mayo de 2005, entendiéndose que los terrenos se encontraban libres de cualquier vicio, y con posibilidad de ser usador para la construcción de proyectos arquitectónicos sin la consecución de permisos adicionales a la licencia de construcción, es que el 27 de mayo de 2005 CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL ejerce la compra de los lotes. Posteriormente, el 3 de agosto de 2005 esta sociedad cedió a PROMOTORA TERRAZZINO su posición en todo el negocio.*

*El Despacho toma como fundamento para la expedición de la Resolución Sancionatoria un estudio posterior, elaborado el 5 de julio de 2013, en el que se manifiesta que en el área inspeccionada nuevamente, existen 6.402 metros*

cuadrados correspondientes en un 100% a bienes públicos, lo que contradice de forma total lo concluido por el informe del 28 de febrero de 2005.

(...)

Como se ha podido acreditar, PROMOTORA TERRAZZINO ejerció los actos de gerencia y promoción del proyecto bajo la certeza de poder construir en la zona en cuestión, que le creó el concepto emitido por la DIMAR del 28 de febrero de 2005, por lo tanto el tener que pagar una multa por un cambio de perspectiva de la entidad bajo el argumento de una "innovación en la forma en que se hacen los estudios", que arroja resultados diferentes en el 2005 y en el 2013, es una carga que la empresa que representamos no debe soportar.

**2.3. Actuación de buena fe por parte de PROMOTORA TERRAZZINO**

En este caso, PROMOTORA TERRAZZINO es un comprador de buena fe. De conformidad con lo desarrollado por DIEGO BARRERA en versión libre, está claro que esta empresa entró al negocio a ejercer labores de gerencia y promoción del proyecto TERRAZZINO 1, sólo a partir de poder acreditar que los lotes sobre los que se ejercería la construcción se encontraban libres de cualquier gravamen, pleito pendiente, o que requirieran de permisos especiales para su uso.

(...)

Así las cosas es evidente que PROMOTORA TERRAZZINO ingresó a este negocio actuando de buena fe, y bajo la firme convicción de que los títulos que adquirió para el desarrollo del proyecto se encontraban libres de cualquier vicio, así como también que con la otorgación de la licencia, y el concepto positivo de la DIMAR, no era necesaria la solicitud de permisos adicionales para la construcción en el área en cuestión.

El recuento de hechos efectuado en líneas anteriores son situaciones que llevaron al convencimiento a nuestro representado respecto la ausencia de cualquier contingencia en términos legales respecto la actividad que pretendía desarrollar, lo que es prueba no sólo de su buena fe sino también de la



Identificador: sWX2 Zoxp WXQE FKUK VihX SLvk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento se verifica mediante el código QR adjunto.

diligencia que tuvo para poder acreditar todas las situaciones posibles para evitar incumplir obligaciones como gerente del proyecto.

Por lo anterior, no puede imputarse la responsabilidad por la supuesta construcción indebida de un inmueble cuando PROMOTORA TERRAZZINO actuó bajo la buena fe, aplicando todos los criterios posibles para establecer que su actuación no era contraria a derecho; en este caso la entidad no evaluó esta conducta, por lo que solicitamos sea valorada.

#### **2.4. Indebida aplicación del Decreto Ley 2324 de 1984 para la cuantificación de la sanción.**

Si bien tenemos la plena convicción de que la PROMOTORA TERRAZZINO no debe ser sancionada administrativamente, en caso de que el Despacho resuelva mantener su decisión quisiéramos llamar la atención en la desproporcionalidad de la sanción, solicitando que se haga una evaluación acorde a la situación, y se apliquen los criterios establecidos en la ley para establecer el valor de la multa impuesta como sanción.

(...)

No existe prueba o situación que permita inferir al Despacho que PROMOTORA TERRAZZINO haya incurrido en alguno de los agravantes relacionados en el numeral 1 del artículo 81, pues en primer lugar, es la primera vez que está involucrada en una investigación administrativa de este tipo o similares, y por ende, no es una sociedad reincidente; como se ha acreditado en el proceso, la sociedad actuó de buena fe, sin premeditación o interés de obtener provecho frente a violar la norma, y en este caso no existió renuencia a aceptar recomendaciones elevadas por la DIMAR, pues no existieron.

(...)

### **III. Solicitud**

Con base en los argumentos expuestos anteriormente, solicitamos al Despacho que:

3.1. Se **REVOQUE** en la resolución N. 0597-2019, mediante la cual se declaró administrativamente responsable a **PROMOTORA TERRAZZINO** por la construcción indebida en zonas bajo jurisdicción de la DIMAR- Capitanía de Puerto de Cartagena.

3.2. Se **APLIQUEN** los criterios dispuestos por el artículo 81 del Decreto Ley 2324 de 1984 con el fin de graduar la sanción impuesta a **PROMOTORA TERRAZZINO** ajustando su modalidad, o en caso de mantener la multa, su valor a las condiciones del caso.

En subsidio, en caso de no revocar la resolución impugnada y mantenerse la decisión:

3.3. Se **CONCEDA** el recurso de apelación ante la Dirección General Marítima, ante quien solicitamos se acojan las pretensiones iniciales contenidas en los puntos 3.1 y 3.2.

(...)” (cursiva fuera del texto).

**Del recurso de apelación presentado por la compañía G PROPIEDADES ADMINISTRACIÓN INTEGRAL S. A. S. en calidad de administrador de la Copropiedad del Edificio Terrazzino I, a través de apoderado, este Despacho se permite extraer los siguientes apartes:**

“(…)”

**IV. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN**

**1) ACERCA DE LA COMPETENCIA DE DIMAR: - TIPICIDAD DE LA FALTA. CONSTRUCCION - OCUPACIÓN.**

(…)”

Las subrayas son ajenas al texto original y en ambos casos, es decir tratándose **ya de construcciones o ya de ocupaciones** se parte del establecimiento de un presupuesto previo, cuya competencia no corresponde a la Autoridad Marítima, la de tratarse de un BIEN DE USO PÚBLICO, menos aun(sic), cuando existen conflictos respecto de la propiedad.

En conclusión en tratándose de investigaciones relacionadas con los bienes de uso público dentro de la jurisdicción de DIMAR, esto es, las playas, las zonas de bajamar y las aguas marítimas, a dicha entidad, solo le corresponde, investigar y



Identificador: SWX2 Zexp WxQE FKUK VihX Slvk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento depende de la validez de este documento electrónico.



sancionar por una cualquier de estas dos conductas debidamente tipificadas en las normas antes dichas:

- Construcción indebida en bienes de uso público.
- Ocupación indebida en bienes de uso público.

## 2) FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA PARTE PASIVA:

Más allá (sic), del debate relacionado con la competencia de la DIMAR, para definir si un bien corresponde a : bien de uso público de la Nación o no, aspecto en el que se han planteado desde el inicio los cuestionamientos legales del caso, lo cierto es que ahora nos encontramos frente a una clarísima: **FALTA DE LEGITIMIDAD**, por la parte pasiva, esto es en cabeza de la persona jurídica de propiedad Horizontal: **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZINO(sic) S.A.S, con NIT 901289808-2** para soportar las declaraciones de responsabilidad y las sanciones que de que trata la Resolución No (0597-2019) MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de 27 de diciembre de 2.019- que aquí se impugna.

(...)

En conclusión - la persona jurídica de propiedad Horizontal denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZINO(sic)**, debe su razón de ser a **la administración de los bienes comunes**, (sin excluir o abrogarse facultades de disposición o de administración de las unidades de propiedad individual o exclusiva) a su vez, esta persona jurídica ha confiado su administración en la sociedad **G PROPIEDADES ADMINISTRACION INTEGRAL S.A.S, con NIT 901289808-2**, cuyas funciones están descritas en la Ley 1365 de 1.986 artículo 31 que se refiere a las funciones del administrador (...)

(...)

En la resolución que se impugna, la Autoridad Marítima realiza declaraciones de responsabilidad frente a la Copropiedad Edificio Terrazino 1(sic), - que afectan grave y directamente a cada uno de los propietarios individuales, - no vinculados formalmente al proceso, puesto que para la defensa de sus derechos particulares y exclusivos no están representados por la copropiedad y menos aún por la administración de la copropiedad.

## 3) ERRONEA INTERPRETACION DEL CONCEPTO DE 28 DE FEBRERO DE 2005.

Tal como se desprende de la actuación administrativa sancionatoria que nos ocupa, ésta debe su origen al concepto técnico de 28 de Febrero de 2.005, que además fue realizado a instancia de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL**, y realizado por los peritos navales: Ernesto Carreño Castro y Alvaro Escudero, designados por la Capitanía de Puerto de Cartagena.

(...)

Sin embargo, además de errónea interpretación de aquel concepto, la capitanía de puerto de Cartagena, motivada por los años transcurridos, desde 2.005 (cuando inició la investigación) hasta el año 2.013 decidió entonces solicitarle al Centro de Investigaciones Oceanográficas e Hidrográficas CIOH un nuevo concepto técnico de jurisdicción que fue allegado el 10 de Julio de 2.013 y según el cual determinó **...”que el área de estudio (6.402.72 M2) corresponde en un 100% a bienes de uso público, correspondientes a zonas de espiga o barrera litoral”**



Y sin haber desestimado por los medios legalmente establecidos el concepto técnico anterior, parece haberle desechado para acoger el segundo. Como resultado de ese proceder - no establecido en la legislación, profiere una decisión ininteligible. Pues indica que declara administrativamente responsable por construcción (pese a que la construcción terminó en el año 2.006) y ocupación indebida, respectivamente a Promotora Terrazino (sic) I y a la Copropiedad Edificio Terrazino (sic) I en zonas bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima - Capitanía de Puerto de Cartagena.

Además de los argumentos ya expresados en torno de la imposibilidad jurídica de la ocupación de bienes de uso público en cabeza de la copropiedad, - que por el contrario se dirige exclusivamente a una forma de administración de los bienes comunes, **no define ni precisa el significado del concepto de zonas bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima, es decir si esta dentro de los cincuenta (50) metros medidos desde la línea de más alta marea hacia tierra, o si por el contrario es una zona de bajamar o de playas y siendo esto último, en qué proporción, linderos y medidas en cada una estas calificaciones.**

#### 4) ACERCA DE LA CARGA PROBATORIA.

En los momentos procesales indicados a la entidad le fueron aportados las pruebas de la propiedad privada en torno de los predios, que se circunscriben a las escrituras públicas debidamente registradas y los folios de matrícula inmobiliaria. Siendo esto lo que le corresponde probar al administrado, prueba sustancial y solemne que no puede ser desatendida por la entidad, tratándose de inmuebles. Si acaso estima la entidad que existen bienes de uso público ocupados por particulares debe solicitarle a la entidad competente esto es la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, que inicie el proceso de clarificación o deslinde - tal como se desprende de la normatividad vigente y de los esclarecedores pronunciamientos del Consejo de Estado, -en relación con la competencia de las entidades.

(...)

Por ello, se sostiene en ésta impugnación que la providencia del pasado 27 de diciembre de 2.019 está viciada de ilegalidad, precisamente por falta de competencia en el órgano que la expide. La entidad hace una interpretación que no le está permitida - al intentar involucrar dentro de sus funciones, la de llevar a cabo la declaración de **BIEN DE USO PÚBLICO**, en las áreas en donde se construyó y existe el **EDIFICIO TERRAZINO(sic) I**.

#### V PRETENSIONES:

Que se revoque la decisión sancionatoria emitida por la Capitanía de Puerto de Cartagena, en primera instancia, en la medida en que no existe allí de ningún (sic) modo una ocupación indebida de bienes de uso público.

Que en consecuencia de ello, se revoque la sanción impuesta, de acuerdo a las consideraciones expresadas.

Que se aclare por parte de la Capitanía de Puerto a que permisos y autorizaciones se refiere en el artículo 4º de la decisión que se impugna, a cargo de la Coopropiedad Edificio Terrazino(sic).

(...)” *Cursiva por fuera del texto original.*

- II. En atención que en las solicitudes de nulidad de rango constitucional (violación del debido proceso) con referencia al contenido en la Resolución No. 597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA, presentadas por la Sociedad DAMAJU S.A.S., los señores José Enrique Romero Ocampo, Lina Uribe Crane, la señora María Cristina Garcia Rengifo, la Sociedad Uzume S.A.S. y la sociedad Unión de Inversiones de la Costa Atlántica S.A. coinciden en los argumentos presentados dentro del escrito en mención, esta Dirección se permite extraer los siguientes argumentos:

“(…)

*De modo que incurre en un grave yerro jurídico la entidad, - al considerar que ordenando la vinculación de la persona jurídica que ejerce la administración de la Coopropiedad, cumple con el principio del **DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO**, y por ende con las garantías mínimas que este comprende, frente cada una de las partes potencialmente afectadas con las decisiones que se adopten en el proceso, en relación con su derecho de propiedad sobre las unidades particulares - en las que la persona jurídica de propiedad horizontal no tiene capacidad ni representación alguna, como se establece de la literalidad del ordenamiento vigente y la jurisprudencia en la materia.*

(…)

*Si ello es así como se desprende con meridiana claridad de la ley y de la jurisprudencia de la Corte Constitucional, **de dónde concluye la Autoridad Marítima — Capitanía de Puerto de Cartagena, que citar a la persona jurídica de Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Terrazino (sic) I” a una investigación en donde pretende adoptar decisiones que afectan de modo radical derechos de los propietarios a sus unidades particulares, - es suficiente para garantizar el Debido Proceso Administrativo de cada uno de ellos ¿??***

*Si a lo ya anotado, se le agrega que la investigación de que aquí se trata fue iniciada por la Capitanía de Puerto de Cartagena, mediante auto de 19 de octubre del año 2.005, es decir hace quince (15) años atrás y desde aquel entonces, conoció la forma y los pormenores de la adquisición del Derecho de propiedad sobre el inmueble en que hoy ya se encuentra construido el edificio, **no se entiende cómo desde aquella época, la entidad no ordenó — la inscripción de la existencia del proceso en el Folio de Matricula Inmobiliaria para hacer conocer a los terceros de dicha actuaciones y por lo tanto — hacerlos partícipes de las consecuencias del mismo.***

*Valga la oportunidad para reiterar, que revisado el folio de matrícula inmobiliaria **no se aprecia o constata en parte alguna — anotación y/o inscripción que se refiera — a la existencia de investigación administrativa, o judicial en torno a la suficiencia del título de dominio**, decretada por esa Capitanía de Puerto, ni por ninguna otra, de modo que ninguna razón se tenía poner en entredicho o tela de juicio el dominio de los bienes adquiridos. Por lo que las declaraciones de responsabilidad que ahora realiza y las sanciones adoptadas en la **Resolución No***



**(0597-2019) MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de 27 de diciembre de 2.019, confirmadas por la Resolución No (0221-2020) MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de 31 de Julio de 2020, nos toman por absoluta sorpresa, - constituyen un asalto al principio fundamental de la Buena Fé, y del Debido Proceso Administrativo - en la medida en que se conculca de manera grave nuestro derecho a ser oído, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la Ley (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (y) a que la actuación se adelante por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a **impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del Debido Proceso.**"**

*Argumentos con los cuales se le solicita se sirva decretar la nulidad de la actuación administrativa que nos ocupa en forma similar a como lo ya lo hizo en primera oportunidad y lo ha hecho en otras actuaciones aplicando y garantizando así mismo el **DERECHO A LA IGUALDAD.***

### **III. PETICIÓN:**

*Teniendo en consideración los hechos y los argumentos expuestos, se solicita formalmente a la Autoridad Marítima, se sirva decretar la Nulidad de la actuación administrativa de la referencia, en la que se han adoptado las decisiones mediante la **Resolución No (0597-2019) MD - DIMAR - CP05 -JURIDICA de 27 de diciembre de 2.019, recientemente confirmada por la Resolución No (0221-2020) MD - DIMAR -CP05 - JURIDICA de 31 de Julio de 2020, - de modo similar a lo ya aplicado en otros casos, guardando así la prescripción legal contenida en el artículo 10 del CPACA, según el cual, es deber de la Autoridad aplicar de manera uniforme las normas y jurisprudencia en los siguientes términos :***

*"Al resolver los asuntos de su competencia, las autoridades aplicaran las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias de manera uniforme a situaciones que tengan los mismos supuestos fácticos y jurídicos. Con este propósito, al adoptar las decisiones de su competencia, deberán tener en cuenta las sentencias de unificación, jurisprudencial del Consejo de Estado, en las que se interpreten y apliquen dichas normas."*

*(...)" Cursiva por fuera del texto original.*

### **CONSIDERACIONES DEL DIRECTOR GENERAL MARÍTIMO**

Antes de resolver los argumentos relacionados con los recursos de apelación interpuestos en contra de la Resolución No. 597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 27 de diciembre de 2019, este Despacho considera procedente resolver las solicitudes de nulidad presentadas por terceros interesados dentro del procedimiento administrativo No. 15032005014; con el objeto de realizar un control de legalidad sobre investigación adelantada por el Capitán de Puerto de Cartagena y emitir un pronunciamiento sobre la procedencia o no de las mismas.



El artículo 8 de la ley 675 de 2001 establece que la certificación sobre la existencia y representación legal de las propiedades horizontales le corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad, en el mismo sentido el artículo 32 *ibídem* dispone que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, el cual tendrá como objeto la correcta y eficaz administración de los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Adicionalmente, el inciso primero del artículo 3 del Decreto 1 de 1984 dispone que *las actuaciones administrativas se desarrollarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad y contradicción y, en general, conforme a las normas de esta parte primera*, principios que de acuerdo a la revisión realizada al expediente del presente procedimiento administrativo no se identifican vulnerados.

De acuerdo a lo antes expuesto, la propiedad horizontal se trata de una persona jurídica constituida que tiene como objeto principal la administración de los bienes y servicios comunes y manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, razón por la cual el Despacho enfatiza en que al vincularse a la Propiedad Horizontal EDIFICIO TERRAZZINO I se realizó teniendo en cuenta que es una persona jurídica y en ese sentido el administrador de la misma pueda velar por los intereses en general de la copropiedad y los bienes privados de sus copropietarios.

Así las cosas, no considera este Despacho la vinculación de partes investigadas de las ya existentes, en conclusión no se accede a las solicitudes de nulidad solicitadas.

Luego de dicho lo anterior y del análisis del expediente, este Despacho procede a pronunciar sobre los argumentos expuestos por los apelantes en los siguientes términos:

- I. De la solicitud de caducidad de la facultad sancionatoria.

Ahora bien, lo planteado por el apelante acerca de la caducidad de la potestad sancionatoria, esta Dirección se permite comunicar que no se configura mencionada caducidad, toda vez que la investigación administrativa por ocupación indebida o no autorizada sobre Bienes de Uso Público, se trata de una conducta continuada en atención que a la fecha se sigue ejerciendo ocupación sobre el área objeto de la presente investigación.

El Consejo de Estado respecto a la caducidad de la facultad sancionatoria ha resaltado los siguientes parámetros para tener en cuenta:

**“La caducidad de la facultad sancionatoria alegada por la actora no tuvo lugar en el presente caso por cuanto se trató de una conducta permanente o continuada, de suerte que los tres (3) años previstos en el artículo 38 del C. C. A. para que**

**ocurra ese fenómeno extintivo de la competencia del Estado para imponer sanciones administrativas debía contarse a partir del último acto del comportamiento investigado (...).**<sup>1</sup> (Cursiva, negrilla y subraya fuera de texto).

Del citado texto jurisprudencial, así como de otros pronunciamientos similares emitidos por la misma Corporación, entre ellos: (Sentencia del 7 de marzo de 2002, expediente N° 76001-23-31-000-1997-0488-01(7406), M.P. Olga Inés Navarrete; Sentencia del 25 de abril de 2002, expediente N° 25000-23-24-000-1998-0939-01(6896), M.P. Camilo Arciniegas Andrade), se colige que el término de caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, debe contarse a partir del momento en que ceso la conducta susceptible de su imposición.

En el caso que nos ocupa, se concluye que la conducta investigada no ha cesado, en consideración que la construcción del Edificio TERRAZZINO I se existe a la fecha y está siendo ocupada, configurándose una conducta continuada.

## II. De las características de los Bienes de Uso Público

Con fundamento en lo señalado en el artículo 2 del Decreto Ley 2324 de 1984, la Dirección General Marítima ejerce su jurisdicción hasta el límite exterior de la zona económica exclusiva, en las siguientes áreas: aguas interiores marítimas, incluyendo canales intercostales y de tráfico marítimo; y todos aquellos sistemas marinos y fluviomarinos; mar territorial, zona contigua, zona económica exclusiva, lecho y subsuelo marinos, aguas suprayacentes, litorales, *incluyendo playas y terrenos de bajamar.*

En concordancia, el artículo 167 *ibídem*, establece:

“ (...)”

2. *Playa marítima: Zonas de material no consolidado que se extiende hacia la tierra desde la línea de la más baja hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, usualmente límite efectivo de las olas de temporal.*

3. *Bajamar: La máxima depresión de las aguas o altura mínima.*

4. *Terrenos de bajamar: Los que se encuentran cubiertos por la máxima marea y quedan descubiertos cuando ésta baja.(...)”* (Cursiva fuera de texto)

En su condición de Bienes de Uso Público, las playas, terrenos de bajamar y aguas marítimas están sometidas a un régimen constitucional y legal especial, encaminadas a asegurar de manera cumplida su afectación al uso público.

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección primera, Expediente N° 25000-23-24-000-2000-0665-01(7909), MP: Manuel Santiago Urueta Ayola, 23 de enero de 2003.

Ahora bien, de la revisión de las pruebas obrantes en el expediente se identifica que de acuerdo a memorando No. 038/jselit-05 de fecha 02 de mayo de 2005 se establece que punto número cinco (5), jurisdicción de la Dirección General Marítima punto c, el predio o lote cinco (5), tiene un área de quinientos (500) metros cuadrados que se encuentra dentro de la bajamar y aguas de la Ciénaga parcialmente rellena (...) punto número seis (6), construcciones existentes, sobre playa marítima se encuentra construido un andén de dos punto ochenta (2.80) metros de ancho por sesenta (60) metros de largo frente a la fachada.

Adicionalmente, el *informe de jurisdicción de DIMAR sobre terrenos ubicados en el corregimiento de la Boquilla del municipio de Cartagena Proyecto TERRAZZINO* de fecha veintiocho (28) de febrero de 2005 realizado por los señores Ernesto Carreño Castro y Álvaro Escudero dentro del cual llegaron a las siguientes conclusiones:

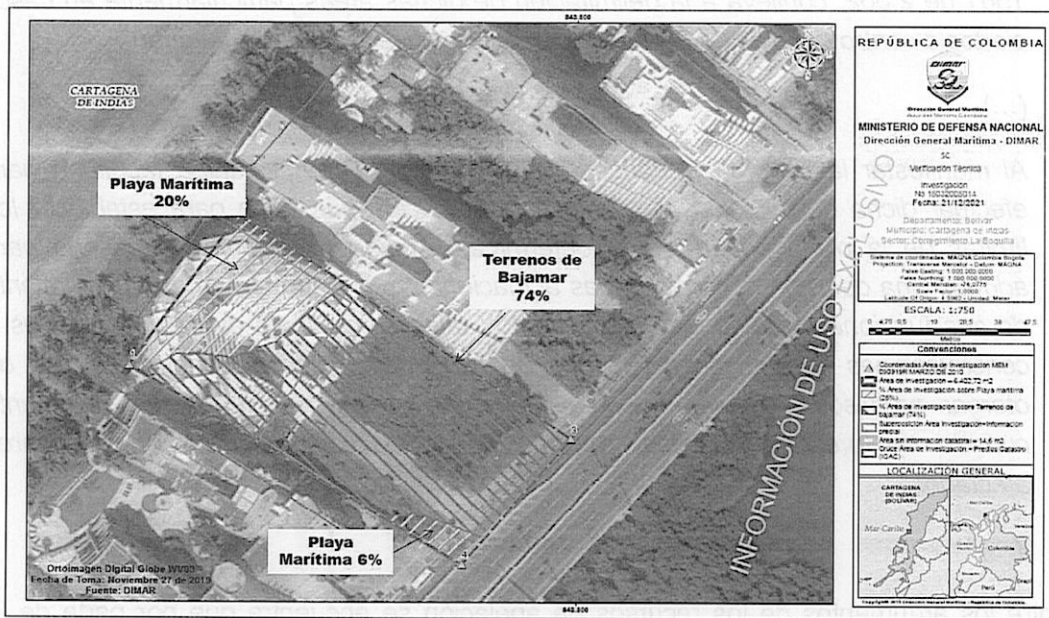
- *El área de proyecto está integrada principalmente por cinco (5) lotes de terreno, colindantes entre sí, adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio sobre los cuales la sociedad constructora ha suscrito una “opción de compra”.*
- *Los lotes de terreno tienen un frente de 60 metros que limita con una franja de playa marítima de 70 metros y un fondo de 54 metros que limita con la línea de más alta marea generada por la Ciénaga de la Virgen, a excepción del lote 5 que se adentra 50 metros en aguas de la ciénaga y áreas de bajamar rellenas artificialmente.*
- *Se ha determinado que 2861.00 metros cuadrados de los cinco lotes mencionados no corresponden a terrenos de playa ni forman parte del área de bajamar.*

Así mismo, mediante memorando No. 090919R de fecha 09 de marzo de 2010 el área de litorales y medio ambiente de la Capitanía de Puerto de Cartagena respecto a la construcción realizada por la Sociedad Constructora Parque Central S.A. determinó: posee un área total de seis mil cuatrocientos dos coma setenta y dos metros cuadrados (6.402,72 m<sup>2</sup>), los cuales corresponden a su totalidad a Bienes de Uso Público propiedad de la Nación.

Finalmente, en concepto técnico emitido por el Centro de Investigaciones Oceanográficas e Hidrográficas del Caribe No. 30201300514 MD-DIMAR-CIOH-AMIZC de fecha 05 de julio de 2013 concluyó que teniendo en cuenta la verificación de campo y la información recolectada, se puede determinar que el área de estudio (6,402.72 m<sup>2</sup>) corresponde en un 100% Bienes de Uso Público, correspondientes a zonas de espiga o barrera litoral.

Se verifica que del área de investigación, es decir, seis mil cuatrocientos dos coma setenta y dos metros cuadrados (6.402,72 m<sup>2</sup>), el veintiséis por ciento (26%) se encuentra ubicado sobre un terreno con características técnicas de una zona de Playa Marítima y el setenta y cuatro por ciento (74%) se encuentra ubicado sobre un terreno con características técnicas de Terrenos de Bajamar, conforme con lo descrito en el artículo 167 del Decreto Ley 2324 de 1984 y de acuerdo con la capa geográfica del trazado técnico de jurisdicción vigente y administrado por la IDE Marítima, Fluvial y Costera, como se evidencia en el siguiente mapa temático:





Siendo pertinente resaltar, que durante las inspecciones realizadas sobre las áreas costeras y el litoral de la jurisdicción, se obtienen los insumos necesarios para determinar si el área en análisis se encuentra dentro del trazado técnico de jurisdicción de la Dirección General Marítima; en tal sentido, el Trazado Técnico de Jurisdicción de DIMAR, es el resultado del trabajo técnico-investigativo especializado desarrollado por la DIMAR a través de sus Centros de Investigación Oceanográfico e Hidrográficos CIOH-Caribe y CIOH-Pacífico, los cuales mediante inspecciones en campo y toma de muestras (sedimentarias y biológicas) logran una evaluación compilada de aspectos geomorfológicos, dinámicos y ecosistémicos de las zonas costeras del Caribe y Pacífico colombiano, una vez son identificadas y clasificadas dichas características se determina si el terreno corresponde o se asocia al concepto de Playa Marítima y/o Bajamar.

En sustento de lo anterior, el concepto de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, siendo consejero ponente el Magistrado AUGUSTO HERNANDEZ BECERRA, de fecha 29 de abril de 2014, resolvió solicitud del Ministro de Defensa Nacional y del entonces Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, encaminada a precisar aspectos relacionados con la facultad de DIMAR para delimitación de las playas marítimas y los terrenos de bajamar. (RAD. No. 11001-03-06-000-2010-00071-00 y número interno 2014), en los siguientes términos:

*"En este contexto la Sala, al reconocer una relativa competencia de la DIMAR para alinderar las áreas de la zona Costera que constituye bienes públicos bajo su jurisdicción, en el citado concepto No. 1682 de 2.005 expresó: "la función general de control sobre las construcciones y ocupaciones en los bienes bajo su jurisdicción que le asignan tanto el Decreto Ley 2324 de 1.984 como los decretos 1512 del 2.000 y*

Identificador: SWX2 Zexp WXQE FKUK VihX SLvk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico se garantiza mediante el uso de un código QR.



1561 de 2.002, conlleva a la delimitación de dichas áreas particularmente en casos ciertos o controvertibles de derechos particulares que en ellas se aleguen".

(...)

Al manifestar la Sala en el concepto citado que la DIMAR estaba facultada para efectuar dicha delimitación, se refirió a la atribución que tiene para establecer los límites de la playa en un sector determinado, como fundamento necesario para adoptar una decisión concreta en las actuaciones que le competen en cumplimiento de sus funciones legales dice el concepto), tales como la de evitar ocupaciones o construcciones ilegales en los bienes de uso público de su jurisdicción, o la de otorgar permisos, licencias o concesiones en los mismo bienes, especialmente cuando se presenten dudas, oposiciones o discusiones de los particulares afectados".

(...)"

Entre los argumentos de los recursos de apelación se encuentra que por parte de la Capitanía de Puerto de Cartagena se realizó una errónea interpretación del concepto de 28 de febrero de 2005, las conclusiones contenidas en el informe en mención que fueron transcritas en párrafos anteriores con relación a la jurisdicción de DIMAR sobre los predios en análisis se enfatiza que "...el área de los lotes 1 al 5 que tiene dos mil ochocientos sesenta y un (2861,00) metros cuadrados se encuentran sometida a la jurisdicción de la Dirección General Marítima (DIMAR) considerando los 50 metros medidos a partir de la línea de más alta marea generada por la Ciénaga de la Virgen..."

En el mismo sentido, en el "...acápites características del terreno del citado informe se determina que el área inspeccionada es una franja de forma trapezoidal que secuencialmente, desde el anillo vial hacia el mar, incluye espacios lagunares, rellenos artificiales, zonas de mangle, asociadas con eneas que afloran junto a lo zona de bajamar del cuerpo acuático, áreas arenosas cubiertas con pastos ralos y algunos cocoteros y almendros...", así las cosas de acuerdo a las definiciones contenidas en el artículo 167 del Decreto Ley 2324 de 1984 se concluye que las información contenida dentro del informe de fecha 28 de febrero de 2005 es contundente, y no se presta para interpretación distinta a que la totalidad del área objeto de la presente investigación se encuentra dentro de terrenos sometidos a la jurisdicción de la Dirección General Marítima.

En conclusión, este Despacho aparte de aclarar la competencia de la Dirección General Marítima para delimitar las playas, la fuerza vinculante del concepto técnico de jurisdicción y la importancia del trazado técnico de jurisdicción para controlar las ocupaciones indebidas y las construcciones no autorizadas sobre terrenos con características técnicas de playa marítima y bajamar, desvirtúa el argumento plasmado por el apelante con relación a la interpretación del "informe de jurisdicción de DIMAR



Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico se garantiza mediante el código QR y el código de verificación. Identificador: sMX2 Zcxp WxQE FKuk V/hX S1vk UYE=

sobre terrenos ubicados en el corregimiento de la Boquilla del municipio de Cartagena Proyecto TERRAZZINO de fecha 28 de febrero de 2005" realizado por los señores Ernesto Carreño Castro y Álvaro Escudero, no identificando la violación del principio de buena fe y confianza legítima argumentados por los apelante.

III. Del estudio de los títulos aportados al expediente.

Este Despacho procederá a realizar un análisis de los actos administrativos y títulos de dominio obrantes dentro del expediente No 15032005014 frente al régimen normativo a la fecha en que fueron emitidos, de acuerdo al Informe de jurisdicción de DIMAR sobre terreno del proyecto TERRAZZINO ubicado en el corregimiento La Boquilla-municipio de Cartagena de fecha 28 de febrero de 2005 analizan que el área objeto de la investigación fue adquirida por prescripción adquisitiva de dominio según las sentencias mencionadas en los folios de matrícula No. 060-21844, 060-44434, 060-55435 y 060-55436 sentencia sin número del 25/08/1983 del Juzgado Primero del Circuito de Cartagena a nombre de Ramiro Navarro Tarazona, mencionada sentencia fue confirmada en segunda instancia por el Tribunal Superior de Cartagena (Sala Civil) el 15/12/1983.

En el mismo sentido se plasma que 060-211314 Sentencia sin número del 29/10/1974 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena a nombre de la señora Luz María Herazo de Navarro.

Sobre los folios de matrícula antes relacionados se verificó la siguiente información:

- a) Folios de matrícula No. 060-21844: Fecha de apertura del 20/10/1978, sin folio matriz, y del cual se deriva el folio No. 060-221122, el dominio a favor de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. -FIDUPREVISORA S.A PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO TERRAZZINO-, entre las primeras anotaciones del folio se destacan las siguientes:
  - Anotación No. 1 de fecha 22-10-1969, Escritura 1920 del 24/12/1968 de la Notaria Primera de Cartagena, protocolización posesión (falsa tradición) DE: GUERRER IBARRA THELMA.
  - Anotación No. 2 de fecha 20-10-1978, Escritura 1687 del 16/10/1978 de la Notaria Primera de Cartagena, compraventa (modo de adquisición) DE: GUERRER IBARRA THELMA A: NAVARRO TARAZONA RAMIRO.
  - Anotación No. 3 de fecha 05-03-1984 Sentencia del 25/08/1983 del Juzgado Primero de Cartagena, prescripción adquisitiva de dominio de este y tres más haciendo referencia de los folios de matrícula 060-44434, 060-55435 y 060-55436 (modo de adquisición) A: NAVARRO TARAZONA RAMIRO.
- b) Folios de matrícula No. 060-221122: Fecha de apertura 17/08/2006, con los siguientes folios matrices 060-55434, 060-55436, 060-55435, 060-211314, 060-21844 y 57 folios derivados, título de dominio en cabeza de FIDUCIARIA LA



Identificador: SWX2 Zexp WXQE FKUk VihX SLvk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento se verifica en el sitio web de la DIMAR.

PREVISORA - FIDUPREVISORA S.A. COMO VOCERA DL PATRIMONIO AUTONOMO TERRAZZINO y la siguiente complementación:

- Patrimonio Autónomo proyecto TERRAZZINO fiduciaria La Previsora S.A. Fiduprevisora S.A., Adquirió cinco (5) inmuebles así: cuatro (4) inmuebles por transferencia de dominio que a título de beneficio en fiduciaria mercantil que hicieron los señores Myriam Amira, Shirley, Ramiro, James Ramiro Navarro Herazo y Luz María Herazo de Navarro, según consta en la escritura 2807 de fecha 10-08-2005, de la Notaria Tercera de Cartagena, registrada el 23-08-2005 en los folios de matrículas No. 060-55434, 060-55435, 060-55436, 060-21844. y el otro inmueble por transferencia de dominio que a título de beneficio en fiducia mercantil le hizo Luz María Herazo de Navarro, según consta en la citada escritura 2807 de 10-08-2005 de la Notaria Tercera de Cartagena, registrada el 23-08-2005 en el folio de matrícula 060-211314.
- Los señores Luz María Herazo de Navarro, Myriam Amira, Shirley, Ramiro, James Ramiro Navarro Herazo, adquirieron los cuatro (4) inmuebles así: la primera Adquirió el 50% y los demás el otro 50% por adjudicación que se les hizo en la sucesión de Ramiro Navarro Tarazona según consta en la escritura 519 de fecha 30-03-2005 de la Notaria Cuarta de Cartagena, registrada el 05-04-2005 en los folios de matrículas 060-55434, 060-55435, 060-55436 y 060-21844.
- Ramiro Navarro Tarazona Adquirió los cuatro (4) inmuebles por haberse decretado en su favor la prescripción adquisitiva de dominio según sentencia de fecha 25-08-1983 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, registrada el 05-03-1984 en los folios de matrículas 060-55434, 060-55435, 060-55436 y 060-21844.
- La señora Luz María Herazo de Navarro, Adquirió el inmueble por haberse decretado en su favor la prescripción adquisitiva de dominio según sentencia de fecha 29-10-1974 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena, registrada el 25-09-1975 en el folio de matrícula 060-0211314.

De acuerdo a lo anterior los folio de matrículas 060-55434, 060-55435, 060-55436 y 060-21844 tienen como título de dominio primigenio la Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 25-08-1983 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena y por su parte el folio de 060-0211314 tiene como título primigenio Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 29-10-1974 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena y del englobe de los cinco (5) folios de matrícula antes mencionados se deriva el folio de matrícula No. 060-221122, como se concluye en el siguiente diagrama:



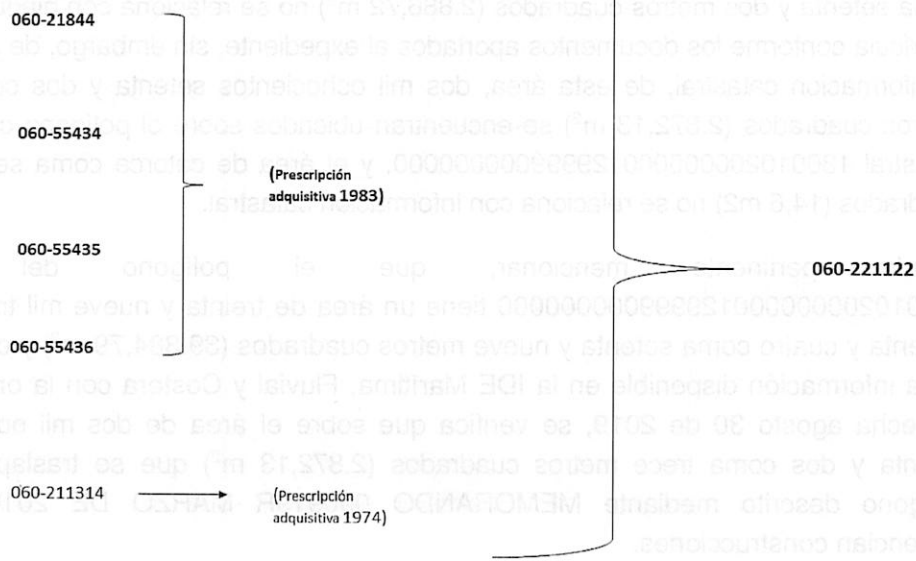
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico se garantiza mediante el código QR y el código de verificación de la información de la firma electrónica.

Identificador: sWX2 ZcXP WxQE FKuk V/hX S1vk UYE=





Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico puede verificarse ingresando al sitio web del MEF en la URL: https://www.mef.gub.uy/verificador-identificador. Identificador: sWXZ ZcXp WxQE FKUk VlnX S1vk UYE=



Al realizarse una verificación de la información catastral del área objeto de investigación en las bases de datos de Instituto Geográfico Agustín Codazzi (en adelante IGAC) se evidencia traslape de manera parcial con los predios identificados con cédula catastral 130010200000000120000000000000 (folio 060-221122) y 130010200000000129999000000000, sin registrar información asociada respecto a folios de matrícula o propietario(s).

Por lo tanto, se realiza validación de los linderos contenidos en la Escritura 2460 de 2006 Notaria Segunda de Cartagena registrada en el folio 060-221122 con el fin de ubicar el predio sobre el cual se encuentra construido el Edificio TERRAZZINO I y poder relacionarlo con la información catastral, en la Escritura mencionada se indican las cédulas catastrales 02-00-0012-0019-000 y 02-00-0012-0020-000, las cuales no se encuentran en la base de datos de Catastro ya que corresponden a predios matrices que fueron englobados mediante este acto.

Con base en lo anteriormente expuesto, se determina que el predio con folio de matrícula 060-221122 (matriz PH) se relaciona con el área de investigación descrita mediante MEMORANDO 090919R MARZO DE 2010 de fecha 9 de marzo de 2010. Así mismo se establece que sobre este predio se encuentra ubicada la construcción del Edificio TERRAZZINO I PH.

No obstante, realizado el análisis entre el área del predio con folio 060-221122 indicada en la Escritura 2460 de 2006 Notaria Segunda de Cartagena y el área de investigación, se establece que, el polígono de investigación tiene un área de seis mil cuatrocientos dos coma setenta y dos metros cuadrados (6.402,72 m<sup>2</sup>), de los cuales, tres mil quinientos diez y seis metros cuadrados (3.516 m<sup>2</sup>) corresponden al predio con folio de matrícula 060-221122.



Adicionalmente, se colige que el área restante de dos mil ochocientos ochenta y seis coma setenta y dos metros cuadrados (2.886,72 m<sup>2</sup>) no se relaciona con ningún folio de matrícula conforme los documentos aportados al expediente, sin embargo, de acuerdo a la información catastral, de esta área, dos mil ochocientos setenta y dos coma trece metros cuadrados (2.872,13 m<sup>2</sup>) se encuentran ubicados sobre el polígono con cédula catastral 130010200000000129999000000000, y el área de catorce coma seis metros cuadrados (14,6 m<sup>2</sup>) no se relaciona con información catastral.

Siendo pertinente mencionar, que el polígono del predio 130010200000000129999000000000 tiene un área de treinta y nueve mil trescientos ochenta y cuatro coma setenta y nueve metros cuadrados (39.384,79 m<sup>2</sup>) y con apoyo de la información disponible en la IDE Marítima, Fluvial y Costera con la ortoimagen de fecha agosto 30 de 2019, se verifica que sobre el área de dos mil ochocientos setenta y dos coma trece metros cuadrados (2.872,13 m<sup>2</sup>) que se traslapa con el polígono descrito mediante MEMORANDO 090919R MARZO DE 2010 no se evidencian construcciones.

De acuerdo a las conclusiones antes relacionadas se ilustran con el siguiente mapa temático:



Así las cosas, se considera pertinente resaltar y mencionar el desarrollo normativo de la legislación aplicable a las playas y terrenos de bajamar en Colombia a continuación:

De un lado, el Decreto Ley 2349 del 3 de diciembre de 1971, “Por el cual se crea la Dirección General Marítima y Portuaria y se dictan otras disposiciones”, prescribía:

**“Artículo 87.- De acuerdo con el artículo 679 del Código Civil, las playas son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los**

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento se verifica mediante el código QR. Identificador: sWX2 ZcXP WxQE FKuk VfhX S1vk UYE= Documento firmado digitalmente

**particulares, quienes solo 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.

Artículo 88.- Para todos los efectos legales se entenderá por:

1. **Costa Nacional:** Una zona de dos (2) Kilómetros de ancho paralela a la línea de la más alta marea.
2. **Playa Marítima:** Zona de material no consolidado que se extiende hacia tierra desde la línea de más baja marea hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma fisiográfica, o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente (usualmente limite efectivo de las olas de temporal)
3. **Bajamar:** La máxima depresión de las aguas o altura mínima.
4. **Terrenos de Bajamar:** Los que se encuentran cubiertos por máxima marea y quedan descubiertos cuando ésta baja (...).

Luego de la norma antes transcrita, se hace necesario hacer hincapié sobre los límites a la tradición del derecho de dominio establecidos para los terrenos con características técnicas de playa y bajamar en Colombia, se concluye que en el año 1971 el entonces vigente Decreto Ley 2349 estableció que "las playas son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes solo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce".(Cursiva y subrayado por fuera del texto original)

Ahora bien, de la revisión de las pruebas obrantes en la presente investigación y a la verificación técnica realizada quedó demostrado, que si bien, el área objeto de investigación es de seis mil cuatrocientos dos coma setenta y dos metros cuadrados (6.402,72 m<sup>2</sup>) de acuerdo al MEMORANDO 090919R MARZO DE 2010, la Construcción del Edificio TERRAZZINO I se encuentra ubicada en su totalidad sobre el predio identificado con el folio de matrícula 060-221122, cédula catastral 130010200000000120000000000000, con un área de tres mil quinientos diez y seis metros cuadrados (3.516 m<sup>2</sup>), el cual tiene como títulos primigenios las prescripciones adquisitivas de dominio realizadas en los años 1974 y 1983.

En complemento de lo anterior, sobre el área restante del polígono de investigación de dos mil ochocientos ochenta y seis coma setenta y dos metros cuadrados (2.886,72 m<sup>2</sup>), dos mil ochocientos setenta y dos coma trece metros cuadrados (2.872,13 m<sup>2</sup>) se encuentran ubicados sobre el polígono con cédula catastral 130010200000000129999000000000, no lográndose identificar un folio de matrícula asociado; sin embargo de acuerdo a la información disponible en la IDE Marítima, Fluvial y Costera con la ortoimagen de fecha agosto 30 de 2019 no se identifica construcción sobre la misma y sobre el área restante de catorce coma seis metros cuadrados (14,6 m<sup>2</sup>) no se identificó información catastral.



Identificador: sWX2 Zexp WxQE FKuk VihX S1vk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico depende de la validez de este documento electrónico.

## IV. Con relación a la conducta de la sociedad PROMOTORA TERRAZZINO S.A.

Se considera pertinente resaltar que la Capitanía de Puerto de Cartagena al momento de dar inicio a la presente investigación administrativa sancionatoria a través del auto de fecha 19 de octubre de 2005, lo realizó con fundamento en el Memorando No. 038/JSELIT-05 del 02 de mayo de 2005, en el cual se informó el inicio de las obras relacionadas con el proyecto Edificio TERRAZZINO I, identificándose como única conducta sancionable.

Así las cosas, y encontrándose en curso el procedimiento administrativo sancionatorio No. 15032005014, las Sociedades CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL y PROMOTORA TERRAZZINO I no suspendieron las obras, finalizando el proyecto y constituyéndose la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I, identificando esta última como ocupantes del área de terreno con características técnicas de playa marítima y terrenos de bajamar sobre el cual se encuentra construido el edificio en mención, desvirtuándose así el argumento invocado de falta de legitimación en la causa por pasiva.

En el mismo sentido, entre los argumentos de los recursos de apelación en análisis se enfatiza en que la construcción del Edificio TERRAZZINO I contaba con las correspondientes licencias de construcción al respecto este Despacho se permite citar el artículo 101 Ley 388 de 1997 modificada por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 en los siguientes términos:

*" (...)El curador urbano o la entidad competente encargada de ejercer la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito, municipios o en el departamento de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, serán la entidad encargada de otorgar las licencias de construcción que afecten los bienes de uso bajo la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y previo el concepto técnico favorable de la Dirección General Marítima, Dimar, del Ministerio de Defensa Nacional. La licencia de ocupación temporal del espacio público sobre los bienes de uso públicos bajo jurisdicción de la Dimar será otorgada por la autoridad municipal o distrital competente, así como por la autoridad designada para tal efecto por la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. (...)"*.  
Cursiva y subrayado por fuera del texto original.

Del contenido del artículo anterior, es claro que cuando la licencia de construcción se refiera a un terreno que se encuentre dentro de la jurisdicción de la Dirección General Marítima, la autoridad territorial debe contar con un concepto técnico favorable de la DIMAR previo a la expedición de la correspondiente licencia, lo cual deja sin valor los argumentos planteados por la sociedad investigada sobre la falta de competencia de DIMAR con relación de las licencias de construcción.

El análisis realizado en acápites anteriores de la parte considerativa del presente acto administrativo, se logra extraer que si bien el área objeto de la presente investigación



es de seis mil cuatrocientos dos coma setenta y dos metros cuadrados (6.402,72 m<sup>2</sup>), la verificación técnica realizada por esta instancia para tomar la decisión de fondo logró determinar que de acuerdo a ortoimagen de fecha agosto 30 de 2019 de la información disponible en la IDE Marítima, Fluvial y Costera la construcción del Edificio TERRAZZINO I, se traslapa con el área del folio de matrícula No. 060-221122, el cual tiene como títulos primigenios Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 25-08-1983 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena y Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 29-10-1974 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena.

Por tanto lo anterior, en atención a que el título primigenio identificado dentro del folio de matrícula No. 060-221122 se trata de Sentencias emitidas por una autoridad judicial, pese a las características técnicas de playa marítima y terrenos de bajamar del área objeto de esta investigación, conforme a los principios de confianza legítima y buena fe exenta de culpa, y que las facultades conferidas en el Decreto Ley 2324 de 1984 a la Dirección General Marítima no faculta a esta instancia administrativa para desconocer la tradición del predio identificado con el folio de matrícula No. 060-221122 y analizar si la misma fue realizada de conformidad al régimen jurídico aplicable a los bienes de uso público; este Despacho revocará la decisión de fondo emitida por el Capitán de Puerto dentro de la presente investigación.

Así mismo, se procederá a enviar copia del presente acto administrativo a la Agencia Nacional de Tierras, de conformidad con lo establecido en el artículo 4°, numeral 24 del Decreto 2363 de 2015 “Por el cual se crea la agencia Nacional de Tierras, (ANT), se fija su objeto y estructura” y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado en virtud de lo reglado en el numeral viii, artículo 6° del Decreto 4085 de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos y la estructura de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado”, modificado a su vez por el Decreto 2269 de 2019, en aras de propiciar mesas de trabajo con las citadas Entidades para analizar las situaciones expuestas en este proveído y en atención a que las atribuciones conferidas en el Decreto Ley 2324 de 1984 a la Dirección General Marítima no facultan a esta instancia administrativa para desconocer la tradición del predio y analizar si la misma fue realizada de conformidad al régimen jurídico aplicable a los bienes de uso público.

V. Con relación a la conducta de la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I y Copropietarios.

Ahora bien, referente a la conducta de la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I y sus copropietarios resulta acertado traer a colación una sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, en la que desarrolla los postulados de la buena fe exenta de culpa y sus alcances, en los siguientes términos:

*“(…) para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, para satisfacer las exigencias de buena fe, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos:*





*“a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijeran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos.*

*“b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y*

*“c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”.*

*(...), aunque un bien haya sido adquirido por compra o permuta pero provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, el tercero adquirente del mismo debe ser protegido si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa y por lo tanto no tendrá que soportar las consecuencias de la extinción de dominio”.*

*En conclusión, el régimen legal de la propiedad protege este derecho cuando ha sido adquirido a través de mecanismos compatibles con el ordenamiento jurídico, es decir de manera lícita, ajustada a la ley y sin daño a los particulares ni al Estado.*

*En caso contrario, cuando los bienes son adquiridos directa o indirectamente con el producto del enriquecimiento ilícito, en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro a la moral social, la titularidad del dominio es aparente y el Estado en cualquier momento está facultado para extinguir tal derecho, independientemente de que la ilegitimidad del título sea o no penalmente relevante.*

*Para los terceros que compran o permutan bienes que proviene directa o indirectamente de actividades ilícitas a sabiendas de la ilicitud, ya sea para provechar un beneficio o encubrir su procedencia, son adquirentes de mala fe y pierden el dominio.*

*No obstante los derechos de los terceros que compran o permutan bienes que provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas, pueden quedar amparados por el ordenamiento jurídico siempre y cuando demuestren que actuaron con buena fe exenta de culpa, cuyos requisitos son:*

- i) Conciencia y certeza de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño;*
- ii) Conciencia y certeza de que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble y*



Identificador: sWXZ Zcpx WxQE FKUk VmX Stvk UYE=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico se garantiza por el código QR adjunto.

iii) *Conciencia y certeza de que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la ley*<sup>2</sup> (Cursiva fuera del texto original)

Así mismo, con relación al principio de la confianza legítima el cual busca propender por la protección de los derechos o expectativas por parte del administrado, la Corte Constitucional ha manifestado que:

*"Es éste un principio que debe permear el derecho administrativo, el cual, si bien se deriva directamente de los principios de seguridad jurídica, de respeto al acto propio y buena fe, adquiere una identidad propia en virtud de las especiales reglas que se imponen en la relación entre administración y administrado. Es por ello que la confianza en la administración no sólo es éticamente deseable sino jurídicamente exigible. Este principio se aplica como mecanismo para conciliar el conflicto entre los intereses público y privado, cuando la administración ha creado expectativas favorables para el administrado y lo sorprende al eliminar súbitamente esas condiciones. Por lo tanto, la confianza que el administrado deposita en la estabilidad de la actuación de la administración, es digna de protección y debe respetarse."*<sup>3</sup>  
(Cursiva y subraya fuera del texto).

Los referidos criterios jurisprudenciales relativos a los principios constitucionales de la presunción de la buena fe exenta de culpa y confianza legítima, se constituyen como elementos orientadores para acceder parcialmente a lo solicitado por la Copropiedad Edificio TERRAZZINO I en su recurso de apelación pese a las características técnicas del bien objeto de investigación. Así las cosas, se procederá en la parte dispositiva del presente acto administrativo a exonerar de responsabilidad a la sociedad en mención respecto de la sanción impuesta por el Capitán de Puerto de Cartagena, la cual comprende en igual sentido a los copropietarios.

En consecuencia a todos los argumentos antes plasmados, esta Dirección se abstiene de pronunciarse sobre al argumento de falta de motivación en la graduación de la sanción presentado por los apelantes.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Director General Marítimo,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.- NO ACCEDER** a las solicitudes de nulidad interpuestas por los terceros interesados, en atención a las consideraciones expuestas en el presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 2°.- REVOCAR** en su totalidad el acto administrativo que resolvió en primera instancia el Capitán de Puerto de Cartagena mediante la Resolución 0597-2019 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 27 de diciembre de 2019 dentro de la investigación

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, M.P. María del Rosario González Muñoz, octubre 16 de 2013.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia SU-360 de 1999, M.P. Alejandro Martínez Caballero.

administrativa 15032005014, de acuerdo a lo establecido en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 3°.- REMITIR** copia del presente acto administrativo a la Agencia Nacional de Tierras y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado de conformidad con las consideraciones expresadas en la parte motiva de esta decisión.

**ARTÍCULO 4°.- NOTIFICAR** personalmente el contenido de la presente decisión a la Sociedad PROMOTORA TERRAZZINO S.A. EN LIQUIDACIÓN, a la Copropiedad EDIFICIO TERRAZZINO I a través de sus apoderados y representantes legales, y a las demás partes interesadas dentro de la presente investigación, en los términos establecidos en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo.

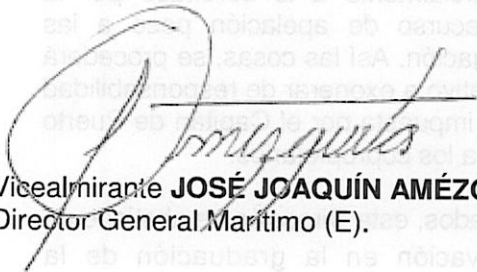
**ARTÍCULO 5°.- DEVOLVER** el presente expediente a la Capitanía de Puerto de Cartagena para el cumplimiento de lo resuelto.

**ARTÍCULO 6°.-** En firme el presente acto, envíese copia en digital del mismo con la respectiva constancia, a la Subdirección de Desarrollo Marítimo y al Grupo Legal Marítimo de esta Dirección, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO 7°.-** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C.



Vicealmirante **JOSÉ JOAQUÍN AMÉZQUITA GARCÍA**  
Director General Marítimo (E).



Identificador: sWX2 ZcXp WxQE FKuK VhX S1vk UYE=