



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS**

**Magistrada Ponente:
AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA**

**Discutido y aprobado por la Sala en sesión del veinticuatro de
noviembre de dos mil diecisiete, según Acta No. 072.**

San José de Cúcuta, veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete

Decide la Sala la solicitud de restitución y formalización de tierras abandonadas y despojadas forzosamente que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas¹, Territorial Norte de Santander, presentó a nombre de la señora Ruth Stella Suárez Ortiz. Trámite al que se opuso el señor Germán Mantilla Salas.

ANTECEDENTES

En ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 82 de la Ley 1148 de 2011 se solicitó la restitución y formalización de la ocupación que ejerció la solicitante sobre el terreno ejido identificado con nomenclatura KDX 362-27-1, distinguido catastralmente con el No. K 460 20^a, correspondiente al número predial 01-03-0511-0001-048, con extensión superficial de 203 mts², localizada en el barrio Los Alpes, cuyo terreno es de propiedad del municipio de Cúcuta, el mismo que corresponde a la cédula catastral No. 01-03-0511-0001-000².

¹ En adelante UAEGRTD

² El bien pretendido se encuentra alinderado así: Norte: partiendo desde el punto 4 en línea recta en dirección nororiente hasta llegar al punto 3 con municipio de Cúcuta en una longitud de 7.118 mts, continuando del punto 3 al punto 2 en dirección suroriente con Gonzalo No. en una longitud de 11.228 mts; Oriente: partiendo desde el punto 2 en línea recta en dirección sur hasta llegar al punto 1 con Sandra Carrascal en una longitud de 11.093 mts; Sur: partiendo desde el punto 1 en línea recta en dirección occidente hasta llegar al punto 5 con Francelina Molina en una longitud de 10.988 mts; Occidente: partiendo desde el punto 5 en línea recta en dirección norte hasta llegar al



Fundamentos fácticos.

1°. El 15 de abril de 2003 Ruth Stella Suárez Ortiz compró mediante documento privado a Fausto Martínez Delgado –quien fungía como hijo de la vendedora- la mejora objeto del proceso por \$1'700.000, suma que acordó pagar en un plazo de dieciséis meses.

2°. La vivienda, construida en adobe y zinc, estaba compuesta por dos piezas, y fue reformada por aquella, quien construyó un corredor, colocó piso, puertas y ventanas metálicas, además arregló el baño, cerró el lote y plantó árboles frutales.

3°. En el mes de marzo de 2004 fue asesinado al parecer por paramilitares Yesid Franco Ortiz –hermano de Ruth Stella-, luego de tal suceso, los habitantes del barrio rumoraban que dicho grupo armado tenía intenciones de acabar con la vida de sus familiares, razón por la que esta dejó su vivienda abandonada y migró hacia el barrio Pueblo Nuevo, suburbio en el que invadió una casa desocupada con ocasión del estado de necesidad al que tuvo que enfrentarse. Tiempo después se enteró que la señora que le había vendido la mejora, la había enajenado a otra persona.

4°. La solicitante se encuentra incluida en el Registro Único de Víctimas por el hecho victimizante de desplazamiento forzado ocurrido en el municipio de Cúcuta el 17 de marzo de 2004, por hechos atribuibles presuntamente al grupo organizado al margen de la ley autodenominado “Autodefensas o Paramilitares”.

Actuación procesal.

El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta admitió la solicitud de restitución y dispuso, entre otras órdenes, la publicación prevista en el artículo 86



de la Ley 1448 de 2011³, llamado que no fue atendido por persona alguna. Se vinculó a la actuación al municipio de Cúcuta, a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, a la Gobernación de Norte de Santander y a Germán Mantilla Salas, quien intervino en la actuación administrativa.

Germán Mantilla Salas, a través de defensor público además de señalar que desconoce los hechos alegados por Ruth Stella, adujo que compró la mejora el 19 de mayo de 2010 a Luz Amparo Bello Araque por \$6'000.0000, negocio que catalogó como de buena fe, bajo la convicción de haber comprado al legítimo propietario, desconociendo a las personas que ocuparon la propiedad con antelación y las circunstancias que giraron a su entorno. Agregó que es persona de escasos recursos, razón por la que solicitó ser reconocido como segundo ocupante, en consecuencia, pidió se mantenga su ocupación en el bien y se disponga una orden para mejorar su vivienda a efectos tener un lugar digno para vivir.

Instruido el proceso, fue remitido a esta Corporación. Se avocó conocimiento, se decretaron pruebas y se corrió traslado a los intervinientes para que presentaran sus alegaciones finales.

Manifestaciones finales.

La apoderada judicial de la reclamante, reiteró los argumentos expuestos en la solicitud y resaltó que se encuentra probado el contexto de violencia que rodearon las circunstancias que provocaron el desplazamiento forzado de Ruth Stella Suárez Ortiz y su núcleo familiar, escenario que evidencia la calidad de víctima del conflicto armado interno y las motivaciones que le llevaron a abandonar el bien

³ fls. 28 a 31, cdno. etapa judicial.

⁴ fls. 6 a 9, cdno. oposición.



pretendido, en consecuencia solicitó proteger su derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras⁵.

La apoderada judicial de Germán Mantilla Salas, reiteró los argumentos expuestos en su escrito de oposición. Pidió se tenga en cuenta su carencia de recursos, en consecuencia, se ordene a su favor la adjudicación del terreno que ocupa; adujo que en caso de ser ello imposible por tratarse de una heredad situada en zona de alto riesgo se disponga una compensación para que pueda adquirir otro inmueble⁶.

El Ministerio Público guardó silencio.

CONSIDERACIONES

Competencia

Esta Corporación es competente para proferir sentencia, porque se configuran los presupuestos previstos en los artículos 76⁷ y 79⁸ de la Ley 1448 de 2011, adicionalmente no se observan vicios que puedan invalidar lo actuado.

Con las pruebas que obran en el expediente se acreditó que Ruth Stella Suárez Ortiz tiene titularidad⁹ y legitimidad¹⁰ para adelantar

⁵ fls. 86 a 93, cdno. tribunal.

⁶ fls. 84 y 85, cdno. tribunal.

⁷ REGISTRO DE TIERRAS PRESUNTAMENTE DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE: "La inscripción de un predio en el registro de tierras despojadas será requisito de procedibilidad para iniciar la acción de restitución..." Este requisito se cumplió mediante Resolución No. RN 00424 de 28 de abril de 2016, de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras, por el cual decidió inscribir el predio ejido identificado con nomenclatura KDX 362-27-1 dirección catastral K 460 20^o, ubicado en el barrio Los Alpes (fls. 115 a 126, cdno etapa administrativa).

⁸ COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN: "Los Magistrados de los Tribunales Superiores... decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras... en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso..."

⁹ ARTÍCULO 75. 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 3^o de la presente Ley, entre el 1^o de enero de 1991



la presente acción pues ostentó la condición de ocupante de las mejoras construidas sobre el lote de terreno ejido identificado con nomenclatura KDX 362-27-1, dirección catastral No. K 460 20ª del barrio Los Alpes, municipio de Cúcuta desde el 15 de abril de 2003, época en que la adquirió mediante contrato de promesa de compraventa celebrado con Fausto Martínez, además, la Alcaldía de San José de Cúcuta certificó que el bien identificado con cédula catastral No. 01-03-0511-0001-048 se registra a su nombre, lo que coincide con la consulta realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi¹¹, ocupación que expresó haber ejecutado hasta el mes de marzo de 2004, data en que se desplazó al barrio Pueblo Nuevo.

Se justificó la reclamación en el marco de la Ley 1448 de 2011 por el contexto del conflicto armado que padeció el municipio de Cúcuta¹², espacio geográfico en que fue asesinado en el año 2004 Yesid Franco Ortiz, hermano de Ruth Stella Suárez Ortiz al parecer

y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzadamente.

¹⁰ ARTÍCULO 81. LEGITIMACIÓN. Son titulares de la acción regulada en esta ley: Las personas a que hace referencia el artículo 75. Su cónyuge o compañero o compañera permanente con quien se conviva al momento en que ocurrieron los hechos o amenazas que llevaron al despojo o al abandono forzado, según el caso. Cuando el despojado, o su cónyuge o compañero o compañera permanente hubieran fallecido, o estuvieran desaparecidos podrán iniciar la acción los llamados a sucederlos, de conformidad con el Código Civil, y en relación con el cónyuge o el compañero o compañera permanente se tendrá en cuenta la convivencia marital o de hecho al momento en que ocurrieron los hechos.

¹¹ fls. 35, 47, 48 y 66, cdno. etapa administrativa.

¹² I) Según el Análisis de contexto realizado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras – Territorial Norte de Santander, el área metropolitana de Cúcuta ha sido concebida como una región insegura y violenta dada la condición limítrofe con Venezuela y la facilidad de movilidad de lado y lado de la frontera. Dicha zona se ha considerado como la frontera más dinámica y activa de Latinoamérica, concebida por su auge comercial, político y gran flujo migratorio, lugar en el que se han presentado altibajos por diversos factores, entre ellos la variación de la moneda, los conflictos producto de la presencia de grupos armados ilegales, la violencia política y social, que permeado por las relaciones gubernamentales se ve afectado constantemente, circunstancias que han labrado un escenario de desesperanza y decreciente credibilidad en el Estado por parte de la ciudadanía lo que indudablemente ha facilitado el incremento de actividades económicas ilegales, tales como contrabando, narcotráfico y la delincuencia que en muchas ocasiones sirvió a los grupos armados ilegales. Las condiciones fronterizas convirtieron a Cúcuta en un atractivo de los grupos insurgentes, entre otros, por la facilidad para el transporte de precursores químicos, armas y lavado de dinero, haciendo presencia en el casco urbano de Cúcuta y ejerciendo mayor control en las comunas 6, 7, 8 y 9, zonas donde existía mayor influencia del ELN quienes intimidaban y amenazaban a la población civil, practicando secuestros y sabotajes, además de patrullar constantemente en los barrios correspondientes a dichas comunas. (fls. 84 a 114, cdno. etapa administrativa); II) aunado a lo anterior en sentencia No. 110016000253200680281 de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, calendada 2 de diciembre de 2010, correspondiente a Jorge Iván Laverde Zapata, alias "el Iguano", se identificaron 32 hechos entre masacres y homicidios selectivos en el municipio, los cuales se cometieron en su mayoría en los barrios más vulnerables, entre ellos: Los Alpes, Nuevo Horizonte, Belisario, Antonia Santos, Sevilla, Carlos Ramírez París y La Hermita; varios conforman la comuna 9, providencia en la que se advierte, que el 20 de febrero de 2002, en horas la noche, un grupo de paramilitares de 40 hombres comandados por "El Iguano", ingresaron al barrio Los Alpes, retuvieron a cinco personas que se encontraban en una caseta, y dispararon en su contra, circunstancias que muestran la crisis humanitaria causada por el paramilitarismo en la ciudad de Cúcuta durante los años 1999 y 2003, situación que se vivió con mayor crudeza en los sectores vulnerables. A más de lo anterior obra III) Informe No. 11-196169 de la Policía Judicial, correspondiente al expediente No. 540013121001201600203 (fls. 65 a 67, cdno. tribunal).



por miembros de grupos subversivos, deceso que se acreditó con el registro de defunción No. 4796608, en el que se consignó como fecha de la muerte el 18 de marzo de 2004, hecho que además fue documentado por el periódico La Opinión del 19 de marzo de la citada anualidad¹³, además del oficio No. DS-15-21-CFS-No. 0502 del 5 de septiembre de 2017 suscrito por el Fiscal Segundo Seccional y Coordinador de la Unidad de Fiscalías Seccionales y Locales de Patrimonio Económico, en el que dejó constancia que consultado el sistema misional –SIJUF- se constató la existencia de una investigación penal por la muerte violenta de Yesid Franco Ortiz, correspondiente al radicado No. 84.460 en contra de desconocidos, no obstante, el 30 de diciembre de 2004 se proferió resolución inhibitoria encontrándose a la fecha archivadas las diligencias¹⁴. Suceso aquel que generó temor en Ruth Stella, llevándola a tomar la decisión de desplazarse del barrio Los Alpes con el objeto de preservar su vida y la de sus hijos.

Así las cosas, es claro que la solicitante puede ser considerada víctima del conflicto armado¹⁵, calidad que además esta Corporación le reconoció en providencia del 27 de mayo de 2014¹⁶, y por la que la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas la incluyó en el Registro Único de Víctimas desde el 14 de octubre de 2014¹⁷.

¹³ fls. 40 y 42, cdno. tribunal.

¹⁴ fl. 77, cdno. tribunal.

¹⁵ En sentencia C-781 de 2012 la Corte Constitucional precisó: "Tal vez el conjunto más amplio de pronunciamientos... en materia de protección de los derechos de las víctimas de hechos violentos ocurridos en el contexto del conflicto armado se encuentra en materia de protección de las víctimas de desplazamiento forzado interno. En dichas decisiones, la Corte Constitucional ha examinado el contexto en el cual se produce la vulneración de los derechos de las víctimas y ha reconocido que se trata de víctimas del conflicto armado cuando los hechos acaecidos guardan una relación de conexidad suficiente con este. Desde esa perspectiva ha reconocido como hechos acaecidos en el marco del conflicto armado CO los desplazamientos intraurbanos, (ii) el confinamiento de la población; (iii) la violencia sexual contra las mujeres; (iv) la violencia generalizada... Si bien algunos de estos hechos también pueden ocurrir sin relación alguna con el conflicto armado, para determinar quiénes son víctimas... la jurisprudencia ha señalado que es necesario examinar en cada caso concreto si existe una relación cercana y suficiente con el conflicto armado interno".

¹⁶ Proceso radicado No. 54001 22 21 003 2013 00093 00, solicitante: Guillermo Miguel Cassiani Trigo, opositor: Ruth Estella Suarez Ortiz (fls. 10 a 23, cdno. etapa judicial).

¹⁷ fls. 39 y 83, cdno. etapa administrativa.



Ahora, como para sacar adelante la pretensión de restitución se requiere además de ostentar la condición de víctima de desplazamiento, probar que la pérdida de la relación jurídica con la tierra acaeció como consecuencia del conflicto armado, pasa la Sala a analizar el presunto abandono al que se hizo alusión.

De acuerdo con lo expuesto en la solicitud, la afectación padecida por Ruth Stella tuvo lugar en el mes de marzo de 2004 luego de la muerte de su hermano Yesid Franco Ortiz, época en que los habitantes del barrio rumoraban que los paramilitares tenían intención de atentar contra la vida de los demás miembros de la familia, circunstancia que la determinó a migrar junto a sus hijos al barrio Pueblo Nuevo del mismo municipio, dejando la mejora ocupada en estado de abandono.

El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 describió, por abandono, la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento. Y por despojo, la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio-jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

Narró Ruth Stella Suárez Ortiz, en el formulario de inclusión en el registro de tierras despojadas, respecto de las razones que motivaron su salida del barrio Los Alpes en el mes de marzo de 2004¹⁸: Yo llegué al sector del barrio Los Alpes a vivir cerca de la casa que compre a cuotas; y allí duré más o menos como un año o un poco más. De allí salí debido a que mi hermano YESID FRANCO ORTIZ lo mataron al parecer fueron los paramilitares, una vez

¹⁸ fl. 24, cdno. etapa administrativa.



muerto mi hermano comenzaron los comentarios que corríamos peligro pues se decía que nos iban a matar, mi mamá también salió de su casa.

Afirmaciones que amplió ante la UAEGRTD el 1 de octubre de 2015, al enunciar¹⁹: Este predio lo compré en el año 2003, a mi hermano lo mataron en el barrio Los Alpes un año después de estar habitando el predio, a él lo mataron en la casa de mi mamá el 18 de marzo de 2004, la gente decía que a lo mataron por mal información, por ser guerrillero. El predio se lo compré a una señora que llamaba Gladys, ella falleció, el precio acordado fue de un millón ochocientos, inicialmente había pagado cien mil pesos las cuales cobraba su hijo fausto, pero yo no terminé de pagar la casa, por lo que me tocó irme a raíz del asesinato de mi hermano, cuando hicimos el negocio firmamos una carta venta. Sobre el predio no hice ningún negocio, los rumores de la gente decían que nos habían mal informado y que ahora irían por mí, yo siempre he dicho que a mi hermano lo mataron los paramilitares que eran los que habitaban esa zona, por esto debí salir del predio, cuando salí del predio lo hice junto con mis 5 hijos, luego de salir de los Alpes, pague 2 meses y la señora me pidió la casa y me fui a vivir al barrio Pueblo Nuevo donde había una casa en estado de abandono y decidí invadirla por el estado de necesidad que tenía en el momento, no tenía para donde irme. Yo el predio nunca lo vendí, debí dejarlo en abandono luego me enteré que la señora a quien le había comprado lo había vendido a otra persona antes de morir.

Versión que además coincide con lo por ella manifestado en etapa judicial, donde aseguró: empezaron a decir que ya habían acabado con los varones que ahorita iban por las hembras, por miedo deje la casa botada, agarré mis hijos, me fui, yo pagué arriendo 2 meses y después yo invadí otra casa **agregó** no dejé a nadie encargado, agarré medio lo que pude recoger y me fui, para que nadie supiera donde estaba, **completó diciendo**: Me iban a matar por cosas que yo ni siquiera sabía, ni entendía. **En cuanto a la forma como ingresó a las mejoras reclamadas indicó**: No recuerdo bien si es doña Gladys o doña Gloria, ella me dijo que si quería ella me negociaba la casa lote que tenía atrás, que me la daba a pagar a plazos como si estuviese pagándole un arriendo, que le diera una cuota y ahí empezó mensualmente el hijo a cobrarme. Hicimos una carta venta, ella vivía muy enferma y autorizó fue a Fausto Martínez que es lo que me acuerdo,

¹⁹ fl. 38, cdno. etapa administrativa.



no alcancé a terminarlo de pagar porque en ese momento sucedió lo que sucedió y me tocó dejar botada la casa. Precisó que el hijo de la señora Gladys mensualmente le cobraba la cuota de \$50.000, manifestó que al momento de acordar el negocio entregó a la madre de Fausto Martínez \$100.000, dinero que dejó de pagar una vez fue asesinado su hermano, época en que debió desplazarse y no tuvo más conocimiento del bien, ni de los vendedores.

Como respaldo de lo expuesto, obra en el plenario documento de venta calendado 15 de abril de 2003, suscrito entre Ruth Stella como compradora y Fausto Martínez Delgado en calidad de vendedor, acto que recayó sobre una casa situada en el barrio Los Alpes en la calle 1ª No. parte alta, construida en un lote de terreno ejido con un área de 10. Mts de frente por 25. Mts de fondo la cual hay construidas dos piezas con pisos de cemento y techos de zinc y los servicios de agua, luz y alcantarillado, cuyos linderos son como siguen así: por el lado derecho WILSON ORTIZ QUISA por el lado izquierdo HECTOR HUGO PACHEGO, por el frente con GONZALO DELGADO y por la parte de atrás con LUZ MARINA CRUZ ANGARITA. Precio El precio convenido de esta promesa de venta es por la suma de \$1.700.000 UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CTE; suma esta que será cancelada así: \$100.000 hoy en efectivo a la firma de la presente Promesa de venta y el saldo, en (16) meses en cuotas de \$50.000 mensuales c/una partir de la fecha de hoy 15-04-2003, hasta su total cancelación y el vendedor así lo acepta...²⁰

Las afirmaciones de Ruth Stella Suárez Ortiz fueron corroboradas por su madre en declaración judicial rendida dentro del proceso No. 54001-31-21-002-2013-00018-01, donde manifestó²¹:

"nosotras salimos desplazadas de mi barrio, Los Alpes porque mataron a mi hijo en el patio de la casa...unos días después yo me fui de la casa no quería vivir ahí... entonces RUTH STELLA (mi hija) vivía más arriba, ella había hecho un negocio de un ranchito con la señora dueña, la señora le hizo una compraventa ella

²⁰ fl. 35, cdno. etapa administrativa.

²¹ fls. 59 a 61, cdno. tribunal.



le alcanzó a pagar dos cuotas, a ella también le dio miedo y salió de ahí...se fue para el sector Las Minas, el señor dueño de la casa en Las Minas, le pidió la casa ya que no le podía arrendar, que tenía que desocupar ella tuvo que trasladarse... como encontró una casa vacía que creo que tenía más de 2 años de estar abandonada, ella se metió..." **añadió que Ruth Stella nunca recibió amenazas, sin embargo, explicó** "a ella le dio miedo al ver que estaban matando gente por allá y prefirió salirse por miedo, porque habían matado inocentemente a mi hijo".

Aseveraciones que cobran respaldo con lo dicho por Wilson Ortiz Quisa, colindante del inmueble y conocido de infancia de la solicitante, quien adujo ante el juez de instrucción: Ruth Stella sale del predio porque en ese tiempo a ella le mataron a un hermano, más abajo como a una cuadra y media, entonces le dio miedo, dejó el predio y se fue, el bien duró un tiempo ahí abandonado, como un año duró solo; **añadió que el barrio Los Alpes siempre ha padecido el conflicto armado con ocasión de la presencia de grupos al margen de la ley, los cuales hacían mucho daño a la comunidad, situación que manifestó llevó a muchas familias a dejar abandonadas sus residencias.** Argumentos parcialmente ratificados por Martha Lorena Delgado al atestiguar que varias familias tuvieron que salir del barrio por malas mañas.

Ahora, si bien Ruth Stella arguyó que la mejora solicitada la adquirió por compra realizada a una señora de nombre "Gladys" sin recordar su nombre con precisión, de quien además dijo autorizó a su hijo Fausto Martínez para suscribir el documento privado, se encuentra en el plenario la declaración de Jacqueline Bello Araque, persona que vivió en la propiedad con posterioridad a la peticionaria, la misma que aseguró haber ingresado a la heredad luego de haberla comprado a María de la Paz Delgado, madre de Fausto Martínez Delgado el 10 de agosto de 2005²². Explicó la deponente que la propietaria del bien vivía

²² fl. 133, cdno. etapa administrativa.



con ella y la convenció de comprarle la vivienda, para tal efecto le decía: Jacqueline no pague más arriendo, yo tengo un rancho arriba, la señora que estaba que me lo compraba, no me lo compró al fin, se fue y lo dejó botado, entonces vamos, yo lo arreglo para que usted se vaya. Sin embargo, señaló que nunca conoció a Ruth Stella.

Las aseveraciones enunciadas sin lugar a dudas corroboran el dicho de la accionante respecto del negocio que realizó con la madre de Fausto, pues aunque no precisó su nombre –quizá, por el paso de los años- lo cierto es que lo manifestado por Jacqueline permite inferir que María de la Paz Delgado es la misma persona que procuró pactar la venta de las mejoras con Suárez Ortiz, conclusión a la que se arriba luego que reconoció a aquella como la madre de Fausto Martínez Delgado, súmese a lo anterior que sus afirmaciones dan cuenta de la existencia de un negocio previo sobre la vivienda, además del hecho alegado por la reclamante, esto es, que se fue y abandonó la heredad.

Corolario, es evidente que con ocasión del desplazamiento forzado de que fue víctima Ruth Stella Suárez Ortiz, sobrevino el abandono del bien, dejación por la que perdió el contacto directo que sobre el mismo tenía desde el mes de abril del año 2003, luego de haber pactado un negocio sobre estas con Fausto Martínez Delgado, en el que se comprometió a pagar \$1.700.000 en plazos mensuales de \$50.000, acuerdo que sólo pudo cumplir hasta el mes de marzo de 2004, circunstancia, que provocó que los señores María de la Paz Delgado y su hijo Fausto Martínez Delgado consideraran que la petente había desistido de la venta, razón por la que dos años después, suscribieron nuevo documento por el que enajenaron a Jacqueline Bello Araque el 10 de agosto de 2005, y esta a su vez transfirió el dominio de la vivienda a su hermana Luz Amparo el 16 de



marzo de 2006, la misma que 19 de mayo de 2010 vendió a Germán Mantilla Salas ²³.

Así las cosas, en el presente asunto se concluye que si bien no puede hablarse propiamente de un despojo por cuanto ni el opositor, ni sus antecesores sabían de la ocupación que ejerció Suárez Ortiz, al punto que ni la conocían, lo cierto es, que con ocasión del desplazamiento forzado que aquella sufrió se presentó el abandono de la mejora que ocupó, luego de ello, sobrevino su ocupación por otras personas, entre ellas el aquí opositor, impidiéndose de esta manera que aquella la recuperara.

En ese orden, como quiera que el abandono del fundo acaeció como consecuencia del desplazamiento forzado y este se constituye, como se indicó en líneas anteriores en una infracción al Derecho Internacional Humanitario y una violación grave y manifiesta a las normas Internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado, habría lugar a acceder a las pretensiones, sin embargo, debe tenerse en cuenta lo que al respecto se explicará en el acápite subsiguiente.

De la Buena fe exenta de culpa exigida a los segundos ocupantes.

Revisados los argumentos traídos por el opositor como fundamento de su resistencia, es evidente que estos en modo alguno están orientados a desvirtuar la calidad de víctima, ni la ocurrencia del desplazamiento y abandono, pues fue claro en señalar que no conoció a la accionante y desconoce los hechos por ella alegados. Súmese a lo anterior, que el acto de resistencia a la acción no constituye en estricto

²³ fs. 131 y 132, cdno. etapa administrativa.



sentido jurídico-procesal por su naturaleza y contenido una oposición, en la medida que nada de lo alegado configura medio de defensa tendiente a destruir la pretensión de la solicitante.

En punto a la buena fe exenta de culpa que exige el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 a quienes se oponen a la solicitud de restitución de tierras inscritas en el Registro de Tierras Despojadas, la Corte Constitucional la definió como “aquella que se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente, sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación”²⁴.

Posteriormente en sentencia C-330 de 2016 se determinó la exequibilidad de la expresión “buena fe exenta de culpa” consagrada en la disposición en comento, señalando que corresponde a “un estándar que debe ser interpretado por los jueces de forma diferencial, frente a los segundos ocupantes, que demuestren condiciones de vulnerabilidad, y no hayan tenido relación directa o indirecta con el despojo”, “Los parámetros para dar una aplicación flexible o incluso inaplicar el requisito de forma excepcional debe ser de tal naturaleza que (i) no favorezcan ni legitimen el despojo (armado o pretendidamente legal) de la vivienda, las tierras y el patrimonio de las Víctimas; (ii) no debe favorecer a personas que no enfrenten condiciones de vulnerabilidad en el acceso a la tierra y (iii) no puede darse para quienes tuvieron una relación directa o indirecta con el despojo”, por ello, debe “establecer si proceden medidas de atención distintas a la compensación de la ley de víctimas y restitución de tierras para los opositores o no. Los acuerdos de la Unidad de Tierras y la caracterización que esta efectúe acerca de los opositores constituyen un parámetro relevante para esta evaluación... De igual manera –se- debe analizar la procedencia de la remisión de los opositores a otros programas de atención a población vulnerable por razones económicas, desplazamiento forzado, edad, o cualquier otra, debe ser evaluada por los jueces de tierras”.

²⁴ Sentencia C-820 de 2012



De lo que se concluye que para ser procedente la flexibilización de la buena fe exenta de culpa y/o el reconocimiento judicial de la condición de segundos ocupantes, se debe acreditar: *i)* que la persona habite el predio objeto de restitución o derive de ellos su mínimo vital, *ii)* debe encontrarse en condición de vulnerabilidad, y *iii)* no tener relación directa o indirecta con el abandono forzado o el despojo del predio.

Expresó Germán Mantilla Salas, quién cuenta con 56 años edad, bachiller, que deriva su sustento de oficios varios, entre estos, cuidador de motos, carros y colaborador informal de quienes necesitan los servicios de la Registraduría Nacional del Estado Civil en la ciudad de Cúcuta; habita la mejoría pretendida junto a su compañera Ana Felisa Rojas Cuy de 35 años e ingresó en el año 2010 por compra que realizó a Luz Amparo Bello Araque, quien dijo ser dueña de conformidad con el instrumento titulado "DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE LA POSESIÓN DE UNA MEJORA"

En el informe de caracterización que realizó la UAEGRTD²⁵ se consignó que Mantilla Salas es damnificado de la ola invernal, circunstancia que ocasionó el alto grado de deterioro de la vivienda reclamada, aunado a ello se dejó constancia que este presenta condiciones de pobreza multidimensional con un 58% de privación. Súmese a lo anterior, que devenga como ingresos mensuales \$450.000.

Así las cosas, siguiendo los derroteros fijados por la jurisprudencia constitucional, con el objeto de preservar la equidad social y justicia material propias de un estado social de derecho, considera esta Corporación que en atención a las particulares

²⁵ fls. 82 a 103, cdno. etapa judicial.



condiciones de vulnerabilidad en las que se encuentra Germán Mantilla Salas, debe brindársele un trato diferencial y en consecuencia otorgarle la calidad de segundo ocupante con el fin de no ocasionar en él y su compañera permanente un daño mayor al ya padecido con ocasión de la destrucción total de su lugar de residencia.

Añádase, que el opositor no tuvo relación directa o indirecta con los hechos de violencia que ocasionaron el desplazamiento y abandono forzado de la solicitante pues llegó al inmueble seis años después de que aquella partiera a un barrio diferente, situación que permite concluir que no le era posible conocer las razones por las cuales la reclamante había abandonado el bien, con mayor razón al tener en cuenta que para el momento de su llegada creyó tener la certeza de comprar las mejoras al verdadero ocupante pues quien le transfirió el dominio del bien -Luz Amparó Bello- lo había obtenido de su hermana Jacquéline, situación que indudablemente lo llevó a inferir que la transacción que pactó carecía de irregularidades, pues tuvo conocimiento de quienes fueron los habitantes desde el año 2005.

Súmese a ello la situación socio-económica de los intervinientes, además del alto nivel de informalidad en la enajenación de bienes ejidos, lo que, de acuerdo con las reglas de la experiencia, permite inferir de manera razonable su desconocimiento en esta materia y una marcada tendencia a evitar la contratación de profesionales para los correspondientes estudios jurídicos, por carecer de los conocimientos y recursos necesarios para pagar los indispensables servicios de asesoría para la seguridad del negocio celebrado, como ocurrió en el presente caso, escenario que además impidió al adquirente obtener conocimiento de las personas intervinientes en las mismas.



Por las razones expuestas se considera viable otorgar al opositor una medida de atención dadas sus especiales características.

Otros pronunciamientos relacionados con las pretensiones de la solicitud.

Sería del caso entrar a analizar el aspecto relativo a la formalización del predio, sin embargo, en el *sub examine*, el feudo que se debe restituir a Ruth Stella Suárez Ortiz y su núcleo familiar se encuentra según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cúcuta en zona de riesgo alto por remoción en masa²⁶, aunado a ello obra en el plenario diligencias de inspección judicial en la que se dejó constancia del estado de ruina en el que se encuentra el bien haciéndolo inhabitable²⁷, instrumentos que indudablemente a juicio de la Sala impiden el goce efectivo de sus derechos, en consecuencia, lo procedente sería otorgar una medida de compensación diferente por encontrarse acreditadas las causales previstas en los literales a) y d) del artículo 97 de la Ley 1448 de 2011, no obstante, para tal fin debe tenerse en cuenta las medidas ya adoptadas por esta Corporación, veamos:

Ruth Stella Suárez Ortiz actuó en calidad de opositora, en el proceso de restitución de tierras identificado con el No. 54001-31-21-002-2013-00018-01, adelantado por Guillermo Miguel Cassiani Trigo, solicitud en la que se dictó sentencia el 27 de mayo de 2014 reconociéndole la calidad de víctima con ocasión de los hechos de violencia que motivaron su desplazamiento, en consecuencia, se ordenó a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas²⁸ hacer su inclusión en el Registro Único de Víctimas y

²⁶ fls. 58 y 59, cdno. etapa judicial.

²⁷ fls. 166 a 180, cdno. etapa judicial.

²⁸ En adelante UARIV.



adoptar en su favor las medidas pertinentes para la estabilización del núcleo familiar, oportunidad en la que además se dispuso al municipio de Cúcuta reubicarla en una vivienda digna que no se encuentre en zona de alto riesgo, además de transferirle gratuitamente un bien fiscal titulable equivalente al pretendido por Guillermo Cassiani, teniendo en cuenta que ocupó este por un término superior a 10 años²⁹.

En dicho expediente, el 27 de enero de 2016, se llevó a cabo audiencia de seguimiento para el cumplimiento de la sentencia, época en que el municipio de Cúcuta manifestó no tener bienes fiscales adjudicables, sin embargo, ofreció reubicar a Ruth Stella por el término de dos años, otorgándole un subsidio transitorio de arrendamiento, como así lo hizo desde el 1 de septiembre de 2016.

Esta Corporación en providencia del 18 de mayo de 2017 reconoció a la señora Suárez Ortiz la calidad de segundo ocupante, en atención a sus particulares características, esto es, su posición de víctima del conflicto armado, las condiciones de vulnerabilidad y el índice de pobreza multidimensional que presenta según el informe de caracterización allegado por la Unidad de Restitución de Tierras; en consecuencia, ordenó al Fondo de la UAEGRTD, entregar y titular un predio urbano o rural acorde con la voluntad de Ruth Stella, a fin de que ella y su familia pudieran seguir desarrollando su vida en condiciones dignas³⁰.

El 8 de marzo y el 17 de octubre de 2017, la UARIV remitió informe de avances de las medidas adoptadas frente al núcleo familiar de Ruth Stella Suárez Ortiz, donde señaló que a la fecha cuenta con los derechos mínimos o universales garantizados como son identificación, salud, educación, alimentación, reunificación familiar y

²⁹ fls. 10 a 23, cdno. etapa judicial.

³⁰ fls. 195 a 200, cdno. etapa judicial.



vivienda temporal, además de habersele entregado las ayudas humanitarias de emergencia, encontrándose pendiente solo la entrega de la indemnización³¹.

Con Oficios Nos. URT-GF-02045 y URT-GF-02275 del 11 de octubre y 15 de noviembre de 2017, el Fondo de la UAEGRTD informó que fue seleccionado como bien para entregar a Ruth Stella Suárez Ortiz, el inmueble ubicado en la Calle 24 No. 7 – 93 del barrio Santo Domingo del municipio de Cúcuta e indicó que a la fecha se encuentra en trámite de expedición de la resolución de cumplimiento, por tanto, una vez sea notificada la misma se procederá a solicitar la orden de compra al Consorcio Unidad de Tierras, entidad encargada de los trámites notariales y registrales para adquirir el predio seleccionado³².

Así las cosas, si bien lo procedente sería proteger el derecho a la restitución de la señora Suárez Ortiz y producto de ello ordenar la entrega de un inmueble por equivalente a fin de garantizar las condiciones de vivienda mínimas a Ruth Stella Suárez Ortiz y su familia, lo cierto es que teniendo en cuenta las medidas adoptadas por esta Corporación, es evidente que a la fecha se encuentran cumplidos los principios de la restitución de que trata el artículo 73 de la Ley 1448 de 2011, en la medida que se ha propendido por el restablecimiento del proyecto de vida de la solicitante aún antes del inicio del presente asunto, en consecuencia, por sustracción de materia no es viable amparar su derecho a la restitución, pues de hacerlo iría este Cuerpo Colegiado en contravía de la sostenibilidad fiscal prevista en los artículos 9 y 19 *ibídem*, en el entendido que es obligación de las autoridades judiciales velar por garantizar la continuidad y

³¹ Informe presentado dentro del proceso No. 54001-31-21-002-2013-00018-01 (anotación No. 81 y 97, expediente digital visible en el portal de tierras de siglo XXI).

³² Informe presentado dentro del proceso No. 54001-31-21-002-2013-00018-01 (anotación No. 103, expediente digital visible en el portal de tierras de siglo XXI).



progresividad de las medidas transicionales a otorgar a favor de las víctimas del conflicto armado.

Así mismo, destáquese que acorde con los informes aportados por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas a los cuales se hizo referencia, Ruth Stella Suárez Ortiz ha sido incluida en los diferentes programas que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas –SNARIV- en consecuencia, no habrá lugar a impartir nueva orden en tal sentido.

Por otro lado, en virtud del Principio Pinheiro 17 los Estados deben velar porque los ocupantes secundarios estén protegidos contra el desalojo forzado arbitrario o ilegal, garantizando que el desalojo se lleve a cabo de una manera compatible con los instrumentos y las normas internacionales de derechos humanos, otorgando igualmente la posibilidad de obtener una reparación; asimismo asigna la adopción de medidas positivas para proteger a aquellos que no dispongan de medios para acceder a otra vivienda adecuada cuando deben abandonar la que ocupan en ese momento, con el fin de que no se queden sin hogar y de que su derecho a una vivienda adecuada no se vea menoscabado de ningún otro modo.

En consecuencia, habiéndose reconocido en el opositor la calidad de segundo ocupante, que le hace merecedor de una medida de atención –como lo indica el aludido principio- estima esta Colegiatura adecuado mantener a Germán Mantilla Salas su relación de ocupante del bien que habita; en tanto esta posición constituye un medio idóneo para garantizarle tal prerrogativa, ya que le permite continuar gozando y disponiendo del mismo.

No obstante lo anterior, como quiera que existe certificación emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cúcuta, que da cuenta de la ubicación de las mejoras en zona de alto riesgo por remoción en masa, sujetas a estudios técnicos de detalle



para determinar amenazas, vulnerabilidad y riesgo; a su vez se observa acta de la diligencia de inspección judicial en el que se dejó constancia del estado de destrucción en el que se encuentra la vivienda, se ordenará a la Oficina de Planeación municipal, realizar en el término de un (1) mes un dictamen a través del cual se establezca si el riesgo persiste. Rendido el informe se adoptará la decisión que corresponda.

Habiéndose establecido que el terreno sobre el cual fueron edificadas las mejoras reclamadas en restitución pertenece al municipio de Cúcuta, y como quiera que el folio de matrícula inmobiliaria cuya apertura se dispuso para distinguir el inmueble materia del proceso, se hizo a nombre de la Nación, se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta cancelar las inscripciones ordenadas dentro del trámite administrativo y judicial y el registro hecho a nombre de la Nación dentro de la matrícula N°. 260-314129, para que en su lugar se indique como propietario el municipio de Cúcuta.

Finalmente, la Corporación se abstendrá de condenar en costas por cuanto no se configuran las previsiones del literal s) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

Con fundamento en lo expuesto, la Sala Civil Fija Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cúcuta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,



RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la solicitud por sustracción de materia y de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: RECONOCER a Germán Mantilla Salas, la calidad de segundo ocupante, en consecuencia, como medida de atención se mantendrá su ocupación sobre el bien objeto de este proceso.

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Planeación del municipio de Cúcuta, realizar en el término de un (1) mes un dictamen respecto de la mejora identificada con nomenclatura KDX 362-27-1, dirección catastral K 460 20A del barrio Los Alpes, a través del cual se establezca si el riesgo persiste. Rendido el informe se adoptará la decisión que corresponda.

CUARTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, cancelar el registro a nombre de la Nación dentro de la matrícula No. 260-314129, para que en su lugar se indique como propietario del inmueble al municipio de Cúcuta, por la razón anotada en la parte motiva de esta providencia. Igualmente la citada entidad deberá suprimir las inscripciones ordenadas dentro del trámite administrativo y judicial respecto del mentado folio de matrícula inmobiliaria.

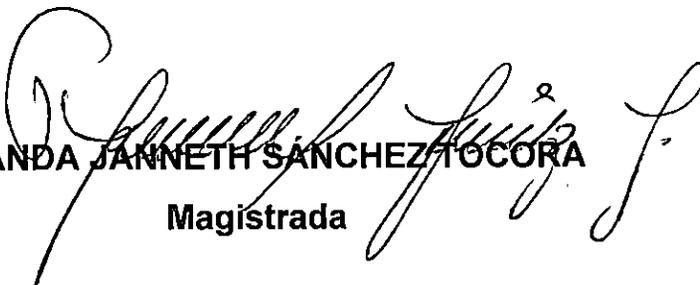
QUINTO: Sin condena en costas, de acuerdo con lo establecido en el literal s) del artículo 91 ídem.

SEXTO: Por la Secretaría de la Sala, expídanse las copias auténticas necesarias.



SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE esta providencia a las partes por el medio más expedito.

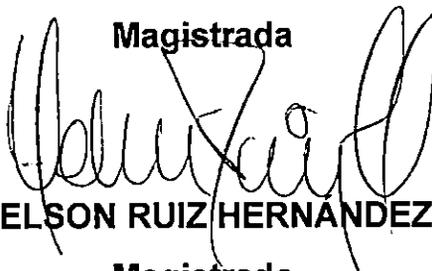
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA
Magistrada

Con excusa justificada.

FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ

Magistrada


NELSON RUIZ HERNÁNDEZ
Magistrado