

44

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



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

Magistrada Ponente:
FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ

Discutido y aprobado en Sala del dieciocho (18) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) según Acta No. 42.

Cúcuta, trece (13) de octubre de dos mil diecisiete (2017)

Procede la Sala a emitir sentencia sobre la solicitud de restitución y formalización de tierras abandonadas forzosamente o despojadas, promovida por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Territorial Norte de Santander¹, en representación de **José Ricardo Delgado Abril** y su núcleo familiar, trámite en el cual se reconoció como opositora a la señora **Ana Lucía Jácome Rojas**.

I.- ANTECEDENTES

1.- PRETENSIONES

En ejercicio de la facultad otorgada por los artículos 81, 82 y 105 de la Ley 1448 de 2011, la U.A.E.G.R.T.D en favor de la persona referida, pretende²:

1.1- La protección del derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras sobre el predio urbano ubicado en la Calle 13 No. 4-70 Manzana E Lote 26 I etapa, Urbanización Rafael García Herreros del Municipio de Cúcuta, Norte de Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-**

¹ En adelante U.A.E.G.R.T.D

² Folios 18 -reverso- y 19 Cuaderno 1.



184674 y cédula catastral No. **01-05-0557-0026-000**. Al tener en cuenta que el accionante se encuentra refugiado en el extranjero, se instó la restitución por compensación a su favor y de su compañera Yanet Cotamo Torres, y en consecuencia, la transferencia del inmueble referido al fondo de la U.A.E.G.R.T.D

1.2. Se declare la ausencia de consentimiento en la celebración del negocio jurídico efectuado con Ana Lucía Jácome Rojas y en consecuencia, se decrete la inexistencia del contrato de compraventa y la nulidad de los negocios que se hubieren celebrados con posterioridad.

1.3. Como medida reparadora, la inclusión del solicitante y de su núcleo familiar para el momento del desplazamiento, en programas institucionales de reparación integral, y la implementación de sistemas de alivios y/o exoneración de pasivos de conformidad con lo establecido en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011.

2.- SUSTENTO FÁCTICO DE LA SOLICITUD

Como fundamento de sus pretensiones, la U.A.E.G.R.T.D invocó los siguientes elementos de orden fáctico³:

2.1- José Ricardo Delgado Abril vivía y trabajaba como docente del Colegio Campo Dos del Municipio de Tibú. En 1999, los paramilitares iniciaron una persecución en su contra, por lo que el 5 de abril de 2000, fue reubicado en sus labores en la Escuela Nuestra Señora de Belén No. 21, en la ciudad de Cúcuta.



2.2- Para dicha época, por medio de un crédito hipotecario que efectuó con el Banco Colpatria por \$12.000.000, adquirió el inmueble objeto de la solicitud; quedó con la obligación de pagar cuotas mensuales de \$200.000. En el bien, habitaba junto con su núcleo familiar compuesto por su progenitor, Ricardo Delgado Ibarra; su progenitora, Ana del Carmen Abril Machado; su compañera permanente, Yanet Cotamo Torres; su hijo Johan Ricardo Delgado Cotamo; su hermana, Gloria Inés Delgado Abril y su sobrina Dayana Delgado Monje.

2.3- La persecución de los paramilitares continuó en la ciudad, y el 28 de septiembre de 2002, el peticionario fue víctima de un atentado en el que resultó muerto su hermano, Luis Ramón Delgado Abril. Tras dicha actuación, integrantes de las A.U.C. se dirigieron a su casa e intentaron asesinar a sus progenitores.

2.4- Después de los acontecimientos expuestos, el señor Delgado Abril abandonó el inmueble y se trasladó entre diferentes partes de Colombia. Desde el 23 de julio de 2003, se encuentra refugiado en el exterior junto con su familia. Por los mismos hechos, han salido del país: sus padres, hermanos, primos, entre otros.

2.5- La persecución en contra de otros integrantes de la familia, no han cesado desde que el solicitante abandonó el país, pues los paramilitares continuaron con atentados, como los homicidios de sus primos: Orlando Abril Lizarazo y Javier Abril Lizarazo, el primero ocurrió el 13 de julio de 2008, en el Corregimiento Campo Dos del Municipio de Tibú y el segundo acaeció el 9 de octubre de 2012, en Cúcuta; y el secuestro de una menor de tres años, perpetrado el 29 de diciembre de 2012.



2.6- Debido al desplazamiento forzado y a la vulnerabilidad en la que se hallaba el accionante, no podía continuar con el pago de la hipoteca, por lo que en el año 2003, debió vender el inmueble a un precio relativamente bajo.

2.7- El señor Delgado Abril no ha recibido apoyo y protección del Estado Colombiano; no desea retornar al país, pues considera que no están dadas las condiciones de seguridad para hacerlo, tiene regularizada la residencia y situación laboral en el Estado donde se encuentra refugiado.

3.- TRÁMITE PROCESAL Y OPOSICIÓN

El Juez de Instrucción⁴, verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84 de la Ley 1448 de 2011, admitió la demanda y formuló las órdenes contenidas en los literales a, b, c, y e del artículo 86 de la misma norma⁵; entre otras, dispuso: **(i)** correr traslado a la señora **Ana Lucía Jácome Rojas**, actual propietaria del inmueble; **(ii)** notificar al Alcalde Municipal de Cúcuta, al Agente del Ministerio Público y al Comité Departamental y Municipal de Justicia Transicional; **(iii)** la publicación de la admisión de la solicitud en un diario de amplia circulación nacional, la cual se efectuó en el periódico El Tiempo⁶.

La apoderada de la señora **Ana Lucía Jácome Rojas**, se opuso a la restitución, manifestó que su poderdante adquirió el inmueble de buena fe, toda vez que, pagó un precio justo, el negocio lo efectuó con el señor Bernabé Ríos Vargas y la escritura la suscribió con la señora Yolanda Abril Contreras, apoderada del accionante.

⁴Juez Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta

⁵ Folios 181 a 186, cuaderno I.

⁶ Folio 288, cuaderno tomo II.



Además, no tenía conocimiento de la situación de desplazamiento y de violencia que padeció el señor José Ricardo Delgado.⁷

Cumplido el trámite de instrucción, se dispuso remitir el proceso a esta Sala⁸.

4-. ALEGATOS Y CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO

La **U.A.E.G.R.T.D** reiteró lo expuesto en la demanda; adujo que está probado el hecho victimizante y el despojo que sufrió el accionante y su núcleo familiar, con ocasión de la persecución paramilitar. Solicitó que se aplique el enfoque de acción sin daño a la opositora.⁹

La **apoderada de la parte opositora**¹⁰, reiteró lo expuesto en la contestación, en cuanto a la buena fe exenta de culpa de la señora Jácome Rojas. Adujo que la restitución de tierras, pretende el retorno y la reubicación de las víctimas, por lo que no resulta procedente la solicitud del accionante, pues quedó claro en el trámite judicial, que él no desea regresar al país, por lo tanto, podría ser beneficiario de la reparación administrativa, más no de la restitución.¹¹

El **Procurador 19 Judicial II de Restitución de Tierras**, conceptúo que si bien el solicitante fue forzado a salir de país, debido a la persecución paramilitar, no se configuró el despojo, por cuanto las condiciones en las que efectuó el negocio jurídico de venta, no constituyó un perjuicio por venta a precio injusto. En consecuencia, solicitó negar la solicitud.¹²

⁷ Folios 262 a 266 C2

⁸ Folio 347, cuaderno II.

⁹ Folios 26-35, cuaderno Tribunal.

¹⁰ Folios 24 y 25, *ibidem*

¹¹ Folios 24-25, cuaderno Tribunal.

¹² Folios 37 a 39, cuaderno Tribunal.



II.- CONSIDERACIONES

1.- COMPETENCIA.

De acuerdo con el factor funcional señalado en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, esta Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras, es competente para proferir sentencia, toda vez que en el trámite del asunto se reconoció opositor.

2.- REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

Se cumplió con el requisito previsto en el artículo 76 de la citada ley, obra en el expediente Resolución No. RN 0130 de 2015.¹³

3.- NATURALEZA Y MARCO NORMATIVO DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS.

La Ley 1448 de 2011, contempla la restitución como una medida de reparación integral para asumir la problemática del acceso y seguridad de la tierra derivada del conflicto armado. Al interpretar armónicamente el artículo 25 a la luz de los principios que la orientan, vistos en el artículo 73 de dicha normativa, se colige que, no solo pretende una restitución o compensación de los predios despojados, como mandato de la *restitutio in integrum*, incluye además, diferentes medidas de rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en el marco de lo que se ha denominado justicia transformadora, acompañada de acciones que contribuyan a la superación de los contextos de vulnerabilidad que incidieron en la configuración de los hechos victimizantes.¹⁴

¹³ Folios 105 a 117, cuaderno I.

¹⁴ Sobre la Justicia Restaurativa consultar Uprimny, R., & Saffon, M. P. (2006)



Como indicó la Corte Constitucional, este mecanismo jurídico de reparación, encuentra su fundamento en preceptos constitucionales y en los compromisos internacionales asumidos por el Estado, principalmente, en el preámbulo y en los artículos 2, 29 y 229 de la Constitución Política, en procura de materializar los fines del Estado Social de Derecho, garantizar el acceso real y efectivo a la justicia y a un debido proceso de las víctimas¹⁵.

De igual forma, en los artículos 1, 8, 25 y 63 de la Convención Americana de Derechos Humanos y los preceptos 2, 9, 14 y 15 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, disposiciones estas, que refieren al respeto del derecho a la libertad y circulación por el territorio y a la existencia de recursos judiciales sencillos y efectivos; normas interamericanas, que hacen parte del bloque de constitucionalidad en sentido estricto y constituyen parámetros vinculantes del Ordenamiento Jurídico Colombiano.

Además, en los **“Principios Rectores de los Desplazamientos Internos”**, conocidos como, ***Principios Deng***, en especial el No. 29, el cual establece la obligación y responsabilidad del Estado en la recuperación de las propiedades o posesiones abandonadas o desposeídas por las personas desplazadas, o, una indemnización adecuada, u otra forma de reparación justa cuando la recuperación no sea posible; y en los **“Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas”**, denominados, ***Principios Pinheiro***, los cuales consagran parámetros para tramitar los procesos jurídicos y técnicos relativos a los procesos de restitución de viviendas, tierras y patrimonio en situaciones de desplazamiento,

¹⁵ Corte Constitucional, Sentencias: C-715 de 2012. Mg. P. Luís Ernesto Vargas Silva; -T-679 de 15 Mg. P. Luís Ernesto Vargas Silva.



entre los que se subraya el mandato No. 10, que prevé el derecho a un regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad.

Asimismo, están los **“Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario a interponer recursos y obtener reparaciones”**, en donde se pacta la restitución como una medida de reparación que *“...comprende, según corresponda, el restablecimiento de la libertad, el disfrute de los derechos humanos, la identidad, la vida familiar y la ciudadanía, el regreso a su lugar de residencia, la reintegración en su empleo y la devolución de sus bienes.”*¹⁶

Estos instrumentos internacionales hacen parte del bloque de constitucionalidad en sentido *lato*, y por ende, deben orientar la actuación de los funcionarios responsables en la formulación y aplicación de políticas de restitución de tierras.

3.1.- ELEMENTOS DE LA ACCIÓN

Conforme al marco normativo expuesto, la restitución como medida preferente de reparación integral, pretende garantizar un proceso administrativo y jurídico, sencillo y eficaz, que le permita a la víctima acceder a la justicia material. Para tal efecto y acorde con el artículo 75 de la Ley 1448, debe contener los siguientes elementos:

i) La temporalidad del despojo o abandono, el cual debió acaecer entre el 1^o de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley.

¹⁶ Resolución No. 60/147 del 16 de diciembre de 2005, Asamblea General de la ONU. IX. Reparación de los daños sufridos.



ii) Que el despojo o abandono forzado, sea consecuencia directa o indirecta de la situación de violencia, que en los términos del artículo 3º de la ley en mención sufrió o sufre el afectado.

iii) La existencia de una relación jurídica del solicitante con el predio a restituir, sea en calidad de propietario, poseedor o explotador de baldíos.

Estos requisitos son inescindibles, para que proceda la solicitud es necesario su cumplimiento; la ausencia de uno de ellos, será suficiente para no acceder a la reclamación.

4.- CASO CONCRETO

PROBLEMAS JURÍDICOS Y ESQUEMA DE RESOLUCIÓN.

Le corresponde a la Sala determinar acorde con las pruebas obrantes en el expediente: Si de conformidad con lo indicado en la Ley 1448 de 2011, el señor **José Ricardo Delgado Abril** cumple con los presupuestos para obtener el derecho a la medida de reparación integral de restitución del inmueble solicitado.

Para resolver el problema identificado, se abordará el estudio del caso en el siguiente orden:

- Primero, titularidad de la acción. Acorde con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, serán examinados los presupuestos de la restitución, de la siguiente manera:

1.-) Época de ocurrencia de los hechos; **2.-)** el contexto de violencia en el lugar de ubicación del bien y la condición de víctima del solicitante en los términos del artículo tercero de la ley en mención; **3.-)** la relación del accionante con el inmueble para la



época de los hechos; **4.-)** la configuración del despojo o abandono;
5.-) la individualización del predio solicitado.

- **Segundo, medidas de restitución.** Si el accionante es acreedor de la restitución, se deberá estudiar

1.-) Si la opositora actuó bajo los postulados de la buena fe exenta de culpa, prevista en el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011;
2).-) Si no se configura la anterior conducta, se determinará la condición de segundo ocupante y el reconocimiento de medidas de atención; **3.-)** Si procede la restitución jurídica y material del predio, por equivalente o una compensación; **4).-)** Las órdenes de protección necesarias para garantizar la efectividad de la restitución y goce de los demás derechos que le asisten como víctima al solicitante y su núcleo familiar.

4.1- TITULARIDAD DE LA ACCIÓN

4.1.1- ÉPOCA DE OCURRENCIA DE LOS HECHOS

Por economía procesal se considera oportuno iniciar con el análisis del requisito de temporalidad, pues si no se configura, resulta vano el examen de los demás.

En atención a las narraciones que sobre el desplazamiento hizo el accionante en la U.A.E.G.R.T.D¹⁷ y en sede judicial¹⁸, y de acuerdo con las pruebas documentales obrantes en el expediente¹⁹, se advierte que el hecho victimizante y el despojo alegado, acaecieron entre los años 1999 y 2003.

¹⁷ Folio 33-35 / 46-48, cuaderno tomo I.

¹⁸ Folio 8-11, Despacho Comisorio, Cuaderno pruebas de oficio y solicitante.

¹⁹ Constancia de "estatutos de amenazado" y de reubicación, vistos a folios 54-55; historia clínica, vista a folios 68-69; escritura de venta a la opositora, vista a folios 153-156 del cuaderno Tomo I. Aceptación de los hechos victimizantes por los postulados, visto a folios 239-242, cuaderno tomo II.



En consecuencia, la presente solicitud cumple con la temporalidad establecida en los artículos 3 y 75 de la Ley 1448 de 2011.

4.1.2- EL CONTEXTO DE VIOLENCIA Y EL HECHO VICTIMIZANTE

El conflicto armado interno existe en Colombia desde finales de los años 50, en su desarrollo intervienen diferentes grupos entre los que se cuentan la guerrilla, los paramilitares y las fuerzas del Estado, situación que produce una noción negativa en el imaginario colectivo de los Colombianos. Los enfrentamientos, secuestros, cultivos ilícitos, masacres, asesinatos selectivos, extorsiones, desplazamientos forzados, entre otras violaciones a los Derechos Humanos, de los cuales son determinadores estos actores ilegales en diferentes regiones del País, se convirtieron en una realidad de conocimiento público, con la que están obligados a convivir las comunidades y los ciudadanos de nuestro territorio.

Estas circunstancias y las constantes investigaciones académicas, históricas y judiciales, hacen del conflicto un hecho notorio, el cual según la Corte Suprema de Justicia “... *por ser cierto, público y altamente conocido y sabido por el Juez y el común de los ciudadanos en un tiempo y espacio local, regional o nacional determinado, no requiere para su acreditación de prueba por voluntad del legislador*²⁰.”

En esta medida, la Sala presenta un contexto de violencia derivada de las infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas en el Municipio de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, para la época de los hechos.

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, M.P. María Del Rosario González De Lemos. Sentencia del 27 de abril de 2011. Segunda Instancia 34547. Justicia y Paz. p, 173.



4.1.2.1-CONTEXTO REGIONAL DE VIOLENCIA

El Municipio de San José de Cúcuta está ubicado al oriente del país, en el Departamento de Norte de Santander; en el valle del Río Pamplonita, que atraviesa la ciudad. Integra la Región Andina y colinda al norte con Tibú; al occidente con el Zulia y San Cayetano; al sur con los municipios de Villa del Rosario, Bochalema y los Patios y al oriente con Venezuela y Puerto Santander²¹. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial²², se encuentra dividido a nivel rural en 10 corregimientos y el área urbana la conforman 10 comunas.

La Comuna No. 6 Norte, donde se encuentra el **Barrio García Herreros**, lugar de ubicación del bien solicitado en restitución, está integrada además, entre otros, por los asentamientos: Virgilio Barco, Panamericano, El Salado, La Insula, Cerro Norte, Cerro de la Cruz, Urbanización Las Américas, Trigal del Norte, Molinos del Norte, Caño Limón, Toledo Plata, Carlos Pizarro, Divino Niño, Rafael Núñez, El Cerrito.²³

Por su ubicación fronteriza, la ciudad ha sido un punto estratégico en la consolidación de grupos al margen de la ley, como paramilitares y guerrilleros, quienes lograron el control y tráfico de contrabando, gasolina, armas y drogas. Ha hecho presencia histórica el Frente Urbano Carlos Germán Velasco Villamizar del E.L.N, grupo que para 1999, contaba con 11 frentes ubicados en la zona del Catatumbo, Provincia de Ocaña, Pamplona, Pueblos de Occidente y Zona Metropolitana de Cúcuta, consolidándose como la

²¹ Plan de Desarrollo San José de Cúcuta 2016-2019

²² Acuerdo Municipal No. 0083 de enero 07 de 2.001

²³ Acuerdo Municipal No. 0083 de enero 07 de 2.001



organización insurgente con mayor presencia en Norte de Santander.²⁴

A finales de los noventa, en el municipio hicieron presencia los paramilitares quienes llegaron con dos objetivos: disputar el control que tenían las guerrillas y realizar “limpieza social”, la confrontación de estos grupos aumentó los índices de violencia, entre los años 1998 y 2004, situación expuesta por CODHES, en un informe sobre el conflicto armado:

*“ Así, entre 1998 y el año 2004, Norte de Santander ha superado en toda ocasión los registros anuales de tasa de homicidios, siendo los años **2000, 2001 y 2002 los de más alto registro**: en el año 2000 se produjeron 759 homicidio; en 2001 hubo un leve descenso a 721; **en el 2002 un notorio aumento hasta 1.076** y en el 2003 descendió a 640.*

(...)

***Las comunas 6 y 8 de Cúcuta fueron las más afectadas con los hechos de violencia acaecidos durante 2002**, en tanto que solo entre las dos acumularon el 37% de los casos de homicidio reportados.*

*Se ha evidenciado que en las comunas 6 (El Salado), 7 y 8 (Juan Atalaya), y 9 (Loma de Bolívar) existía una clara influencia del ELN. (...) Esta actitud generó, a la llegada de los **grupos paramilitares**, la aplicación de un código de castigo generalizado, **un régimen de terror** (...).”²⁵*

La Fiscalía en la sentencia del postulado a Justicia y Paz, Jorge Iván Laverde Zapata, alias “el Iguano”, citó el anuncio que hizo Carlos Castaño el 15 de marzo de 1999, en el periódico El Tiempo, en el que advirtió la toma del oriente de Colombia (Norte de Santander y Arauca), con la creación del Bloque Catatumbo dirigido por Armando Alberto Arias Betancourt, alias “Camilo”, conformado a su vez, por tres frentes: Tibú al mando de alias “Mauro”, bloque móvil comandado por alias “Felipe” y el frente

²⁴ Informe: Norte De Santander: Territorio Diverso, Infamia Aguda. Disponible en <http://www.movimientodevictimas.org/~nuncamas/images/stories/zona5/NortedeSantander.pdf>

²⁵ Informe sobre conflicto armado, situación humanitaria y de desplazamiento forzado y la política pública de atención al desplazamiento forzado. CODHES 2017. Disponible en http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI_2471.pdf



fronteras dirigido por alias “el Iguano”²⁶. Se explicó que este último con experiencia en manejo de grupos urbanos, arribó con órdenes explícitas de Castaño de controlar la ciudad y toda la zona fronteriza²⁷.

Se adujo en la providencia de Justicia y Paz del Bloque Catatumbo, que Alias “el Iguano” comandó el “Frente Fronteras” y conformó junto a Yunda o Lorenzo González Quinchía y Ómar Yesid López Alarcón, alias “Cristian” o “Gustavo 18”, una liga de justicia privada, dirigido por Édgar Cercado alias “Papo”, el cual fue apoyado por agentes del Estado, entre ellos, el Grupo Mecanizado Maza No. 5; su propósito era convertir a Cúcuta en la ciudad con el mayor índice de muertos entre los años 2001 a 2003²⁸.

Lo expuesto muestra la crisis humanitaria causada por el paramilitarismo en la ciudad durante los años 2001 y 2003, situación que se vivió con mayor crudeza en los sectores vulnerables.

4.1.2.2- HECHO VICTIMIZANTE

En relación con la calidad de desplazado, la Corte Constitucional ha sido enfática al señalar que no deriva de la inscripción en el Registro Único, sino de la concurrencia de dos situaciones: la causa violenta y el desplazamiento interno, entendido este último, como la expulsión del lugar de residencia y la imposibilidad de regresar²⁹. Explicó así, que es el hecho mismo – del desplazamiento-, el elemento constitutivo de tal condición; el

²⁶ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Justicia y Paz. Sentencia 110016000253200680281. Magistrada Ponente, Uldi Teresa Jiménez López, 2 de diciembre de 2010, p 78.

²⁷ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Justicia y Paz. Sentencia 11001600253200680008 N.I. 1821. Magistrada Ponente, Alexandra Valencia Molina, 31 de octubre de 2014, p. 187.

²⁸ *Ibidem*.

²⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-821 de 2007, Mg. P. Catalina Botero Marino.



registro contemplado en el artículo 154 de la Ley 1448 de 2011, es un simple requisito declarativo.³⁰

En efecto, mediante sentencia T-1346 de 2001, iterada en la T-0716 de 2013, señaló: *“se encuentra en condición de desplazado toda persona que se ve obligada a **abandonar intempestivamente su lugar de residencia** y sus actividades económicas habituales, debiendo migrar a otro lugar **dentro de las fronteras del territorio nacional**, por causas imputables a la existencia de un conflicto armado interno, a la violencia generalizada, a la violación de los derechos humanos o del derecho internacional humanitario y, en fin, a determinados factores que pueden llegar a generar alteraciones en el orden público-económico interno”*³¹. (Resaltado fuera del texto)

Tal como lo desarrolló en el pronunciamiento C-372 de 2009, después de analizar la jurisprudencia constitucional, concluyó que, el concepto de desplazado no es un derecho o facultad, sino la descripción de una situación fáctica de la cual se desprende la exigencia de garantías para las personas afectadas. En esta medida y a luz de lo previsto en el artículo 1º de Ley 387 de 1997, indicó que al momento de estudiar dicha condición se deben considerar tres elementos básicos, a saber: *“(i) **la coacción, que hace necesario el traslado**, (ii) la permanencia dentro de las fronteras de la propia nación y (iii) la inminencia o efectiva ocurrencia de hechos que puedan propiciar desarraigo.*³²”

En el presente caso, es preciso elucidar que **José Ricardo Delgado Abril**, actuó ante la U.A.E.G.R.T.D., por medio de un mandante, señor Wilson Calderón González³³. El accionante manifestó que fue víctima de la persecución paramilitar entre los años de 1999 y 2003. En memorial que allegó al trámite administrativo adelantado ante la U.A.E.G.R.T.D.³⁴, narró que el 8

³⁰ Corte Constitucional, Sentencia SU-254 de 2013 Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

³¹ Corte Constitucional, Sentencia T- 076 de 2013 Mg. P. Alexei Julio Estrada, p 11-12.

³² Corte Constitucional, Sentencia T- 372 de 2009 Mg. P. Nilson Pinilla Pinilla, p 32.

³³ Folio 67, cuaderno tomo I.

³⁴ Folios 46-48, cuaderno I.



de junio de 1999, debido a las amenazas, se vio obligado a desplazarse del Municipio de Tibú a Cúcuta y dejar abandonado su trabajo como docente en el Colegio Campo Dos, y que en abril del 2000, fue reubicado laboralmente en la Escuela Nuestra Señora de Belén No. 21 de la ciudad. Expuso que en el 2002, al ser herido en un atentado en el que murió su hermano, se desplazó entre diferentes ciudades, hasta que finalmente en el año 2003, no tuvo otra opción que salir del País y refugiarse en el extranjero con su familia. Sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar, indicó:

“Junto a mi hermano Luis Ramón Delgado abril, fuimos víctimas de un atentado criminal perpetrado por los paramilitares el día 28 de septiembre de 2002, en la ciudad de Cúcuta. LUIS RAMÓN DELGADO ABRIL muere en el lugar de los hechos y Yo, José Ricardo, quedo con heridas y secuelas que hoy en día no me he recuperado (brazo izquierdo con movilidad reducida y bala alojada en el cuello).

(...)

Minutos después, los mismos paramilitares irrumpieron en mi casa y con lista en mano intentaron asesinar a mis padres Ricardo Delgado Ibarra y Ana del Carmen Abril Machado. Me vi obligado a dejar nuestra casa para proteger el derecho a la vida, libertad e integridad y la de mi familia, razón por la cual desde el 28 de septiembre de 2002 me refugie en diferentes partes de Colombia”

Adujo que desde el 24 de julio de 2003, salió del País y se encuentra residenciado en el exterior. Lo relatado se encuentra suficientemente documentado en las siguientes pruebas allegadas al proceso:

- * Copia de la noticia registrada en el periódico La Opinión, que da cuenta sobre el atentado en contra de los hermanos Delgado Abril, el 29 de septiembre de 2002.³⁵

³⁵ Folio 40, cuaderno I.



- * Certificación expedida el 23 de junio de 2005, por el Coordinador del Comité Especial de Amenazados o Desplazados del Departamento Norte de Santander, en donde se indica que al solicitante se le concedió el *status* de amenazado, mediante Acta No. 003 del 15 del 4 febrero de 2000.³⁶
- * Copia del oficio suscrito el 12 de abril de 2000, por la Subsecretaria de Asuntos Administrativos de la Gobernación de Norte de Santander, en el que se comunica al accionante, que mediante Resolución No. 000522 del 5 de abril de 2000, se reubicó transitoriamente en la Escuela Nuestra Señora de Belén No. 21, en el Barrio Belén.³⁷
- * Certificado expedido por el Rector del Colegio Campo Dos, en el que consta que el peticionario trabajó en la Institución Educativa hasta el 12 de noviembre de 1999.³⁸
- * Copia de la historia clínica de José Ricardo Delgado Abril, en la que se registra el ingreso el 28 de septiembre de 2002, con heridas causadas por proyectiles.³⁹
- * Memorial radicado por el solicitante en la Fiscalía General de la Nación, el 25 de octubre de 2002, en el que denuncia el atentado y la persecución paramilitar.⁴⁰
- * Certificado suscrito por la Secretaría de la Dirección Seccional de Fiscalías, en la que se evidencia que existe investigación activa por el delito de homicidio, denunciado por el señor José Ricardo Delgado Abril.⁴¹
- * Oficio allegado por la Fiscalía General de la Nación, en el que informa que los hechos alegados por el accionante, fueron confesados por los postulados a la Ley 975 de 2005.⁴²

³⁶ Folio 54, cuaderno I.

³⁷ Folio 55, cuaderno I.

³⁸ Folio 65, cuaderno I.

³⁹ Folios 68-69, cuaderno I.

⁴⁰ Folios 70-72, cuaderno I.

⁴¹ Folio 75, cuaderno I.

⁴² Folio 237, cuaderno II.



- * Formato de referencia de hecho por el postulado Albeiro Valderrama Machado.⁴³

Por su parte, la opositora **Ana Lucía Jácome Rojas** en audiencia judicial, se limitó a manifestar que no tiene conocimiento del acecho paramilitar al accionante y su familia, y que se enteró del homicidio del hermano del señor Ricardo Delgado Abril, por las noticias.⁴⁴

Las declaraciones y las pruebas allegadas, permiten concluir *prima facie*, que el accionante y su núcleo familiar al sufrir la persecución paramilitar, que dejó como resultado la muerte de Luis Ramón Delgado Abril y la posterior salida forzada del país, son víctimas de conformidad con lo preceptuado en el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011. Sin embargo, es preciso advertir que no tienen la calidad de desplazados, toda vez que desde el año 2003, se encuentran domiciliados en el exterior, por lo que no cumplen con el presupuesto de permanencia dentro de las fronteras del Estado Colombiano, sin que ello afecte en modo alguno la condición de víctimas del conflicto armado.

4.1.3 LA RELACIÓN DEL SOLICITANTE CON EL PREDIO PARA LA ÉPOCA DE OCURRENCIA DE LOS HECHOS.

José Ricardo Delgado Abril adquirió el inmueble mediante compraventa protocolizada en la Escritura Pública No. 771 del 7 de octubre de 1999⁴⁵, suscrita en la Notaría Séptima de Cúcuta, en la que además, se constituyó hipoteca a favor del Banco Colpatria Red Multibanca -COLPATRIA S.A., acto registrado en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 260-184674⁴⁶. De acuerdo con

⁴³ Folios 239-240, cuaderno II.

⁴⁴ Declaración contenida en el CD visto a folio 1, cuaderno de pruebas de la parte opositora.

⁴⁵ Folios 220-226, cuaderno 2.

⁴⁶ Folios 42-45, cuaderno I.



lo declarado por el accionante, en dicho bien, habitó con su compañera permanente, sus hijos y padres, hasta el 28 de septiembre de 2002, época en la que debieron abandonarlo por la persecución paramilitar.

En consecuencia, para la fecha de los hechos, el peticionario tenía una relación jurídica de propiedad con el inmueble, por lo que se halla legitimado para incoar esta acción, de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.

4.1.4 LA CONFIGURACIÓN DEL ABANDONO FORZADO y DESPOJO

Demostrado en el acápite anterior el hecho victimizante del accionante, corresponde a la Sala determinar si, en relación con el inmueble solicitado, se materializó el despojo en los términos del inciso primero del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, el cual dispone:

*“Se entiende por despojo la acción por medio de la cual, **aprovechándose de la situación de violencia**, se **priva arbitrariamente** a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, **mediante negocio jurídico**, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.”*

En el presente caso, la oposición es ejercida por la actual propietaria, señora **Ana Lucía Jácome Rojas**, quien manifestó que le compró la vivienda al señor Bernardo Ríos Vargas.

En atención a la inversión de la carga de la prueba, le corresponde a la opositora desvirtuar las presunciones de despojo previstas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, pues el solicitante por su condición de víctima, a la luz del artículo 13 de la Constitución Política es sujeto de especial protección, por ende,



resulta excesivo que soporte la carga de probar hechos y situaciones que no están a su alcance.

El señor **José Ricardo Delgado Abril**, en declaración rendida en el Consulado de Colombia, en el Estado donde se halla refugiado⁴⁷, manifestó que entre agosto y noviembre de 1999, adquirió el inmueble solicitado, por el valor de \$14'800.000, precio pagado mediante un préstamo hipotecario de \$12'000.000 y una cuota inicial de \$2'800.000; manifestó que en dicho bien, vivía con sus progenitores, esposa e hijos. Sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que abandonó y posteriormente enajenó el inmueble, indicó:

*“El mismo día 28 de septiembre de 2002, los mismos autores del atentado se presentaron en mi casa Calle 13 No. 4-70 de la urbanización García Herreros e irrumpieron con lista en mano, para asesinar a RICARDO DELGADO IBARRA, mi padre, y ANA DEL CARMEN ABRIL MACHADO, mi madre. En esa casa también se encontraba mi esposa YANET COTAMO TORRES, y los hijos JOSE ALEXANDER DELGADO LAZARO, JHOAN RICARDO DELGADO COTAMO. **Nos vimos obligados a dejar nuestra casa por tales amenazas y por la presencia del mencionado grupo paramilitar.**”⁴⁸*

Enfatizó que con su núcleo familiar salieron del inmueble y no volvieron porque los paramilitares seguían buscándolos, motivo por el que decidieron desplazarse entre diferentes ciudades del país, y posteriormente, en el mes de mayo de 2003, él vendió la propiedad. Igualmente adujo que para la época del desplazamiento se encontraba al día con el pago de las cuotas del crédito, pero no recuerda el saldo de la obligación que tenía pendiente. Al ser indagado sobre el valor del negocio jurídico, precisó:

⁴⁷ Folios 8-11, cuaderno prueba de oficio y del solicitante.

⁴⁸ Folio 8, cuaderno pruebas de oficio y del solicitante.



“No, se vendió por salir. NO verificamos si el valor correspondía, se quería vender rápido porque no podíamos volver al lugar. En conclusión no correspondía al valor comercial”⁴⁹

Asimismo, mediante comunicación dirigida a la U.A.E.G.R.T.D, afirmó que se encuentra en el exterior desde el 23 de julio de 2003, y que debido a las circunstancias de violencia y persecución, le era difícil continuar con el pago del crédito hipotecario, por lo que decidió vender el inmueble a un precio bajo.⁵⁰

Las declaraciones del solicitante dan cuenta que su decisión de vender, obedeció al hecho victimizante que padeció, no obstante, no evidencia los pormenores en los que acaeció el negocio jurídico, los cuales son necesarios para determinar si existió aprovechamiento de la situación de violencia y arbitrariedad, elementos estos, que configuran el despojo.

Al respecto, el señor **Bernabé Ríos Vargas**, en diligencia de declaración manifestó que realizó un contrato de compraventa con el accionante en el año 2003, quien dejó autorizada a Yolanda Abril Contreras, para que suscribiera las escrituras, pero estas nunca se realizaron a su nombre, porque más o menos al año de haber adquirido el inmueble, decidió venderlo por la suma de \$13´000.000, a la actual propietaria, Ana Lucía Jácome Rojas y fue con ella, con quien finalmente, la mandante de Delgado Abril, formalizó la escritura pública.

Manifestó que no tiene copia del documento de compraventa, el cual no fue allegado al proceso. Al ser indagado sobre el precio del negocio que efectuó con el accionante, señaló que fueron \$11´.000.000, pero solo le entregó \$2´000.000 aproximadamente,

⁴⁹ Folio 10, cuaderno pruebas de oficio y del solicitante.

⁵⁰ Folios 46-48, cuaderno I.



que correspondía al monto que hasta dicho momento había asumido por la obligación hipotecaria, y él quedó con el compromiso de continuar con el pago del crédito, al respecto precisó:

“Si, lo que pasó es que ahí se hizo un acuerdo porque él le estaba debiendo al Banco Colpatria. Esa casa estaba hipotecada al banco, estaba pagando, entonces, llegamos al acuerdo que yo le diera el excedente lo que él había pagado y yo siguiera pagando al banco, él le dio un poder a la señora, a la tía a la señora Martha Abril, para que yo me entendiera con ella (...)

*(...) lo que le correspondía a él, ahorita no tengo, porque a él todos los once millones no se le daban a él, porque él debía al banco, entonces a él se le dio fue una parte, **fueron dos millones y algo**, creo que era lo que a él le correspondía (...) y yo seguía pagando la cuota (...)”⁵¹*

Sobre el conocimiento de la situación de violencia que afrontaba el señor Delgado Abril, explicó que se enteró de unos problemas que tuvo con el hermano, pero nunca le preguntó por qué vendía.

Lo anterior fue confirmado por el señor **Wilson Calderón González**, quien en declaración judicial, manifestó que Yolanda Abril Contreras, mandante del accionante, en un primer momento, vendió el inmueble al señor Bernabé.⁵²

Por su parte, la opositora, **Ana Lucía Jácome Rojas**, en declaración ante el señor Juez⁵³, adujo que para la época en la que compró el inmueble solicitado, ya vivía en el barrio y fue vecina del accionante y su núcleo familiar.

Reiteró lo expuesto ante la U.A.E.G.R.T.D⁵⁴, e indicó que su hermano, Bernardo Jácome Rojas, mediante un crédito que realizó

⁵¹ Diligencia contenida en el CD vistos a folio 1 del cuaderno pruebas de oficio y del solicitante.

⁵² Ibídem.

⁵³ Diligencia contenida en el CD vistos a folio 1 del cuaderno pruebas de oficio y del solicitante.

⁵⁴ Folios 87-88, cuaderno I.



con la Policía Nacional, compró el inmueble solicitado a Bernabé Ríos, para que su progenitora quien se encontraba enferma, viviera ahí; explicó que ella fue la que suscribió la escritura, pues su hermano no lo hizo para no perder el beneficio de un subsidio de vivienda que otorgaba la Policía, y que si bien, el negocio lo realizó con el señor Ríos, la persona con la que firmó las escrituras de compraventa, fue la señora Yolanda Abril, quien estaba autorizada para vender por Ricardo Delgado Abril.

Igualmente, mencionó que el precio de la venta se pactó en \$13'000.000, más el compromiso de continuar con la obligación del crédito hipotecario que había adquirido Delgado Abril, el cual pagaron en su totalidad en el año 2006, con el dinero que obtuvieron por la venta de otra propiedad en el Municipio de Ocaña. Finalmente, explicó que a la fecha un hermano suyo, reside en el inmueble con su familia.

Al respecto, es preciso elucidar que el señor Bernabé Ríos, en principio manifestó que la venta del bien a la opositora, la realizó por \$13'000.000 más el pago del crédito, posteriormente y de forma contradictoria, dijo que los \$13'000.000, incluían el pago de lo que se adeudaba por la hipoteca.

Por su parte, **María Valdeleón Colmenares** esposa de Bernardo Jácome Rojas q.e.p.d (hermano de la opositora), reiteró que su cónyuge fue el que adquirió el inmueble para que habitara su progenitora, pero las escrituras las suscribió su cuñada, Ana Lucía. Afirmó que el precio de la compra fue de \$13'000.000, más la deuda del banco, que cree estaba alrededor de \$15'000.000



De lo expuesto y del mismo dicho del señor Bernabé Ríos, se advierte que el accionante recibió algo más de \$2'000.000, por la venta del inmueble en el año 2003. Igualmente, que éste, en el 2004, lo enajenó a la actual propietaria, por el valor de \$13'000.000, más la obligación de continuar con el pago de la hipoteca, según lo afirmó la opositora.

En efecto, consultadas las pruebas documentales, se halló la **Escritura Pública No. 141 del 26 de enero 2004, de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cúcuta**⁵⁵, en la que consta que la señora Yolanda Abril Contreras, mediante poder otorgado por José Ricardo Delgado Abril, documento que se protocolizó en dicho instrumento⁵⁶, vendió el inmueble objeto de restitución a la señora Ana Lucía Jácome, negocio que se efectuó por el valor de \$9'500.000, más compromiso de pagar la obligación hipotecaria vigente a favor de la entidad Colpatria S.A., la cual se subrogó a la compradora.

Entonces, en lo que concierne al precio de la venta en el anterior negocio jurídico, a pesar que en la escritura se estipuló en \$9'500.000, se tendrá por cierto lo afirmado por la opositora y la señora Valdeleón Colmenares, quienes coinciden en señalar que la compraventa se realizó por \$13'000.000, más el pago de la obligación pendiente; conclusión a la que se llega, pues el mismo Bernabé Ríos, inicialmente advirtió que en dicha modalidad se acordó el precio, y subsiguientemente de forma confusa, señaló que tal valor incluía también el pago del crédito, lo cual no es cierto, pues en el historial de la obligación, no se refleja el mismo⁵⁷, por el contrario, se resalta de las pruebas allegadas, que en el año 2006,

⁵⁵ Folios 153-155, cuaderno tomo I.

⁵⁶ Folio 156, cuaderno tomo I.

⁵⁷ Folios 98-99, cuaderno tomo I.



se sufragó la totalidad de la hipoteca por la suma de \$14'881.589,963.⁵⁸

Igualmente, en el material probatorio, obra el pagaré No. 31400000013⁵⁹, mediante el cual José Ricardo Delgado Abril, adquirió la obligación hipotecaria por \$12'000.000, en la modalidad de unidades de poder adquisitivo constante U.P.A.C, pagadero en 180 cuotas. También, el historial de movimiento y pagos del crédito⁶⁰ en el que se advierte que hasta el mes de septiembre de 2002, el accionante se encontraba al día, y respecto de las cuotas de los meses octubre, noviembre y diciembre de 2002 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2003, efectuó abonos acumulados y de forma retardada.

En lo atinente, es preciso señalar que hasta el mes de septiembre de 2002, fecha en la que acaeció el desplazamiento, el accionante había asumido el valor de \$6'260.192.45, por concepto de cuotas canceladas y durante los meses anteriores a la venta que hizo al señor Bernabé Ríos, pagó la suma de \$1'920.131.

Se elucida al respecto, que según lo afirmado por el accionante, el inmueble lo enajenó en mayo de 2003, fecha que coincide con la contenida en la autenticación del poder que otorgó a Yolanda Abril, para realizar el negocio jurídico⁶¹. Por su parte, el señor Bernabé Ríos Vargas, manifestó no recordar la fecha exacta en la que compró, no obstante, indicó que no vivió más de un año en el inmueble, porque en enero de 2004, lo transfirió a la actual propietaria; a partir de estas circunstancias, se puede colegir que el

⁵⁸ Folio 285, cuaderno tomo II.

⁵⁹ Folio 64, cuaderno tomo I.

⁶⁰ Folios 98-99, cuaderno tomo I.

⁶¹ Folio 156- reverso-, cuaderno tomo I.



contrato de compraventa entre Delgado Abril y Ríos Vargas, se realizó en el mes de mayo de 2003, como lo adujo el solicitante.

Lo anterior permite establecer que efectivamente, el accionante se responsabilizó de la obligación hasta el mes de mayo de 2003, por lo que se concluye que pagó en totalidad hasta el momento de la venta, la suma de ocho millones ciento ochenta mil pesos con 45 centavos. (\$8´180.323.45).

Sumado al monto que el peticionario sufragó por el crédito hipotecario, se advierte en la **Escritura Pública No. 771 del 7 de octubre de 1999 de la Notaría Séptima del Círculo de Cúcuta**⁶², mediante la cual adquirió el inmueble, que en ese momento dio en efectivo al vendedor, la suma de cinco millones, ciento cuarenta y dos mil ochocientos pesos (\$5´142.800,00), valor que añadido a lo pagado por la obligación, permite establecer que de su peculio, asumió la suma de trece millones trescientos veintitrés mil ciento veintitrés pesos con 4 centavos (\$13´323.123.4), por concepto de adquisición del bien.

Ahora, en lo relacionado con el dinero que recibió por la venta, nada dice el accionante, mientras que Bernabé Ríos, manifestó que el precio se pactó en once millones, de los que solo le entregó “*dos millones y algo*”, porque lo otro era para asumir el valor crédito, pago que no se ve reflejado en el historial de la obligación allegado al proceso.

En atención a lo probado, se tiene que Bernabé Ríos compró el inmueble en mayo de 2003, por “*dos millones y algo*”, más el compromiso de pagar la hipoteca, y en enero de 2004, lo enajenó

⁶² Folio 220-227, cuaderno tomo II.



por el valor de \$13'000.000, más la responsabilidad de asumir dicho crédito, y si bien, adujo que mientras tuvo el predio en su poder, había hecho otra habitación, y se observó que pagó 8 cuotas correspondientes a los meses transcurridos desde junio de 2003 a enero de 2004, lo cierto es que de la venta, obtuvo una ganancia del **84, 62%**, la cual resulta exorbitante; además, en el informe presentado por el I.G.A.C, no se advierte que entre los años 2003-2004, se hubieran realizado nuevas construcciones en el terreno.⁶³

En conclusión, se anota que el peticionario por el hecho victimizante debió salir de la ciudad de Cúcuta con su familia, dejar abandonado el inmueble y otorgar poder a un familiar para que lo enajenara, pues debido a su situación, era consciente que no podía regresar, al punto que en junio de 2003, un mes después de haberlo vendido, se trasladó en calidad de refugiado para otro país, lo que evidencia que tenía premura en transferir la propiedad.

Así pues, la situación de violencia afectó la decisión libre y voluntaria del peticionario; la negociación se llevó a cabo en condiciones desiguales y éste terminó actuando en contra de sus intereses patrimoniales, para salvaguardar el derecho a la integridad y a la vida de sí mismo y de su familia, es decir, su decisión estuvo motivada por el escenario particular afrontado, por lo que se advierte que para dicho momento su consentimiento estuvo viciado.

En esa línea de análisis, se tiene que en el caso de estudio, se configuró el despojo del inmueble, por cuanto en la compraventa que efectuó el accionante por medio de apoderada con Bernabé Ríos Vargas, se dio un aprovechamiento de la

⁶³ Folios 69-



situación de violencia y resultó arbitrario, pues en el negocio, el adquirente actuó solo en atención a sus intereses y aspiraciones individuales, sin tener en cuenta la normatividad y el justo equilibrio que debía existir.

Lo anterior se evidencia en el hecho de que el negocio resultó beneficioso, solo para el comprador, al haberse efectuado por un valor irrisorio, que no correspondió siquiera al 50% a lo que realmente tenía derecho el vendedor, situación que causó una lesión enorme su patrimonio.

Comportamiento desconsiderado que se irradia además, cuando 8 meses después, Ríos Vargas enajena a un tercero, dicho inmueble por la suma de \$13`000.000, más el compromiso de pagar la deuda hipotecaria, a pesar que él lo adquirió por un valor aproximadamente 5 veces menor, esta actuación demuestra la desproporcionalidad y la posición dominante que sostuvo en el negocio perpetrado con el solicitante, en el que se aprovechó del estado de vulnerabilidad en el que se encontraba, pues en circunstancias de normalidad, Delgado Abril no hubiera accedido a celebrar la compraventa en tales condiciones.

Entonces, se concluye que ante la imposibilidad física de regresar por el inminente riesgo, el peticionario se vio obligado a enajenar el inmueble en la realidad descrita; temor fundado que vició su consentimiento.

En consecuencia, se configuran los elementos del despojo, esto es, el aprovechamiento de la situación de violencia y la privación arbitraria de la propiedad del bien, de acuerdo con las presunciones de los literales *a* y *b* contenidos en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.



4.1.5- LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO

Determinado el hecho victimizante y el despojo, es factible proceder a la identificación plena del predio a restituir.

De acuerdo con la georreferenciación realizada por la U.A.E.G.R.T.D⁶⁴, es un bien urbano ubicado en la Calle 13 No. 4-70 MZ E Lote 26, Urbanización Rafael García Herreros, I Etapa del Municipio de Cúcuta, Norte de Santander. Se identifica con el Número Catastral 01-05-0557-0026-000⁶⁵ y folio de matrícula inmobiliaria 260-184674.⁶⁶

Se determinó un área de 91 m² y las siguientes coordenadas y colindancias:

Coordenadas Geográficas

Punto	Coordenadas Geograficas (WGS_84)		Coordenadas Planas (Magna- Origen Bogota)	
	Latitud	Longitud	norte	Este
0	7° 55' 50.336" N	72° 29' 49.340" W	1369081.06	1174286.81
1	7° 55' 50.254" N	72° 29' 49.160" W	1369078.53	1174292.33
2	7° 55' 50.779" N	72° 29' 49.135" W	1369094.69	1174293.04
3	7° 55' 50.700" N	72° 29' 48.955" W	1369092.28	1174298.57

Cuadro de Colindancias

Punto	Distancia (metros)	Colindante
0	6.07	CALLE 13
1	15.09	JORGE ELICEO MORA
3	6.03	SARA LOZANO
2	14.99	ANTONIO URIBE
0		

⁶⁴ Folios 140-147, cuaderno tomo I.

⁶⁵ Folio 135, cuaderno tomo I

⁶⁶ Folios 133-134, cuaderno tomo I



4.2- MEDIDAS DE RESTITUCIÓN Y COMPENSACIÓN

Toda vez que se materializó el despojo respecto del bien anteriormente identificado, estudia la Sala a continuación, qué medidas de restitución, compensación y atención corresponden al solicitante y a la oposición.

4.2.1- BUENA FE EXENTA DE CULPA

Desde el marco transicional de la Ley 1448 de 2011 y dentro de los procesos de restitución de tierras, la Corte Constitucional en Sentencia C-330 de 2016, explicó que la aplicación de la *buena fe exenta de culpa*, se circunscribe a la acreditación de los actos que el oponente pretenda hacer valer en relación con la tenencia, la posesión, el usufructo, la propiedad o dominio de los predios solicitados, toda vez que las acciones del despojo se encuentran en su mayoría cobijadas por una apariencia de legalidad que vicia el consentimiento de las víctimas, por ende, la buena fe simple resulta insuficiente para afrontarlo y debe el opositor probar la exenta de culpa, al momento de consolidar jurídicamente una situación como garantía de su correcta actuación.

Al respecto, sostuvo que esta conducta se estructura a partir de un elemento subjetivo y uno objetivo, pues no basta alegar la creencia de obrar de forma leal (elemento subjetivo); se debe probar que actuó con la seguridad de proceder correctamente (elemento objetivo). En sentencia C- 1007 de 2002, indicó:

“Entonces se concluye que, a diferencia de la buena fe simple que exige solo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe



simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.”

Declaró así, que la buena fe cualificada se aplica en aquellos casos en los que el derecho o situación jurídica aparente sea difícil de desvirtuar. Citó a la Corte Suprema de Justicia, la que en sentencia del 23 de junio de 1958, señaló los siguientes elementos para satisfacer dicha conducta:

“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. (...) 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”.

Asimismo, precisó que se debe estudiar la conducta de la persona en el momento en el que se establece la relación jurídica material con el predio objeto de la litis, y que, corresponde al juez aplicar un trato diferencial a los que se encuentren en condiciones de debilidad manifiesta en el acceso a la tierra o la vivienda digna.

Se tiene entonces que, en materia de restitución de tierras, la buena fe exenta de culpa amerita que el opositor hubiera actuado con la certeza de haber adquirido el bien de su legítimo dueño, con las formalidades legales, y que el predio no hubiese sido previamente despojado o abandonado por la violencia.

Al estudiar la conducta de la opositora **Ana Lucía Jácome Rojas**, se advierte que ella y su hermano negociaron con el señor Bernabé Ríos Vargas, el inmueble solicitado, para que su progenitora, habitara en él; el vendedor en su momento les explicó que el predio lo había obtenido por compra que efectuó



con Ricardo Delgado Abril, quien autorizó a un familiar, la señora Yolanda Abril, para formalizar el negocio, pero no lo habían hecho aún; así entonces, Ana Lucía, suscribió las escrituras de compraventa con la representante del accionante, quien se encontraba debidamente autorizada, de conformidad con el poder autenticado, que se protocolizó con el correspondiente instrumento.

La situación anterior le garantizó a la opositora, la certeza que su conducta se enmarcaba dentro de la legalidad, pues estaba adquiriendo del legítimo dueño; además, el hecho de que en la escritura pública se hubiera plasmado la obligación de continuar pagando el crédito hipotecario, el cual estaba a nombre del accionante, le permitió corroborar que su conducta se ajustaba a los parámetros legales y que el peticionario ejecutó el negocio anterior en términos de normalidad, de forma autónoma y libre.

Igualmente, se demostró que la opositora y su hermano, pagaron el precio justo, pues entregaron en efectivo al vendedor la suma de \$13'000.000, pagaron las cuotas del crédito durante los años 2004 y 2005 y en el 2006, cancelaron la totalidad de la obligación por el valor de \$14'881.589,963.⁶⁷; sólo al sumar esta cifra y lo entregado en efectivo, se advierte que sufragaron el monto de \$27'881.589, el cual supera el valor comercial del inmueble para la época que se efectuó la compraventa, de acuerdo con el avalúo allegado por el IGAC⁶⁸.

Finalmente, se advierte que si bien es cierto, la compradora para la fecha en la que adquirió el inmueble habitaba en el barrio

⁶⁷ Folio 285, cuaderno tomo II.

⁶⁸ Folio 69, cuaderno pruebas de oficio y solicitante.



de ubicación del predio solicitado, lo cierto es que la violencia sufrida por el accionante y su núcleo familiar, era de carácter particular, no correspondió a la situación de violencia generalizado que se vivía en la ciudad, y los hechos en los que acaecieron las lesiones personales y el asesinato del peticionario y de su hermano respectivamente, sucedieron en el centro de la ciudad de Cúcuta, y la opositora, así como los demás vecinos, se enteraron por los comentarios, pero no tenían conocimiento de la persecución de la que era víctima la familia por parte de los paramilitares; esto es, la opositora no tenía la posibilidad de conocer la situación individual e íntima que afrontaba la familia Delgado Abril.

Al respecto, resulta oportuno citar a la Corte Suprema de Justicia la que en vía de tutela⁶⁹ ha manifestado que el no reconocimiento de la buena fe exenta de culpa, no puede circunscribirse únicamente a la ausencia de ciertas formalidades respecto de los negocios jurídicos a partir de los cuales los opositores adquieren el bien, pues es necesario revisar detenidamente las circunstancias particulares en la que se efectúan los mismos, para advertir si la conducta desplegada por los sujetos cumple o no con los presupuestos de la buena fe cualificada.

En conclusión, la señora Ana Lucía Jácome Rojas, no tiene relación directa ni indirecta con el hecho victimizante, ni con el despojo que sufrió el accionante y efectuó las actuaciones que estaban a su alcance para corroborar la legalidad del negocio. Se advierte entonces, que es una compradora de buena fe exenta de culpa, que no tenía la posibilidad de conocer las circunstancias

⁶⁹ Sentencia STC8123-2017, Mg. P. Álvaro Fernando García Restrepo. P. 16-17.



reales que conminaron la voluntad de Ricardo Delgado Abril para enajenar el inmueble.

4.2.2.- RESTITUCIÓN POR COMPENSACIÓN Y MEDIDAS DE ATENCIÓN.

Al tener en cuenta que el accionante se encuentra domiciliado en el extranjero desde el año 2003, se instó la restitución por compensación.

Durante este trámite se probó que el peticionario y su núcleo familiar, continúan en riesgo y no están dadas las razones de seguridad para que retornen al país, dicha situación se evidencia en los ataques indiscriminados que grupos armados ilegales, han suscitado contra otros integrantes de la familia:

(ii) Secuestro de una menor, hija de un primo del solicitante, acaecida el 30 de diciembre de 2012⁷⁰.

(i) Homicidio de Javier Abril Lizarazo, primo del accionante, ocurrida en Cúcuta el 9 de octubre de 2012⁷¹.

(iii) Homicidio de Orlando Abril Lizarazo, primo del peticionario, quien sufrió un atentado en el Municipio de Tibú y rematado cuando era transportado en una ambulancia hacia Cúcuta⁷².

Por lo tanto, se configura la causal “c” del artículo 97 de la Ley 1448 de 2011, pues la restitución material implicaría un riesgo para la vida o la integridad personal del despojado o de su familia. Ahora, al tener en cuenta que el accionante se halla en el exterior y que al momento del despojo, tenía pendiente un

⁷⁰ Folio 28 cuaderno 1

⁷¹ Folio 37 cuaderno 1

⁷² Folio 39 cuaderno 1



crédito hipotecario respecto del cual había pagado solo unas cuotas, por lo que el pago de la totalidad del inmueble no salió de su peculio, se considera que no es posible una restitución material y tampoco por equivalente, y se hace necesario entonces, la compensación económica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 1448 de 2011.

En consecuencia, en aras de garantizar un justo equilibrio en la política de restitución de tierras y evitar un enriquecimiento sin causa del solicitante, se reconocerá a su favor la compensación en dinero, de acuerdo al monto que sufragó en el pago del porcentaje inicial para adquirir el inmueble y el valor de las cuotas canceladas en virtud del crédito hipotecario, suma esta, que como se explicó en líneas anteriores, corresponde a trece millones trescientos veintitrés mil ciento veintitrés pesos con cuatro centavos (\$13'323.123.4).

El anterior valor deberá ser indexado. Para determinar el monto real a entregar, la indexación se deberá efectuar a partir de la fecha de cada pago realizado, esto es, desde el momento en el que asumió el monto inicial para la adquisición de la vivienda, así como de cada una de las cuotas que sufragó en virtud de la obligación hipotecaria.

Ahora, al tener en cuenta que el accionante será compensado y toda vez que se reconoció la buena fe exenta de culpa a la opositora, como medida de compensación se permitirá que ésta continúe con la titularidad del predio, por lo que no se declarará la nulidad del negocio jurídico efectuado.



4.2.3.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Al tener en cuenta que el señor José Ricardo Delgado Abril, manifestó que no ha recibido algún tipo de reparación por los hechos de violencia sufrido, y que la Unidad de Víctimas comunicó que el accionante y su núcleo familiar están incluidos en el R.U.V desde el 30 de enero de 2003, pero no se registran pagos por beneficios recibidos⁷³, en aras de garantizar su derecho a la reparación integral, se ordenará que inicie las gestiones administrativas correspondientes para efectuar la reparación administrativa que de acuerdo a su situación particular corresponda al señor **José Ricardo Delgado Abril y su núcleo familiar**, por los hechos victimizantes sufridos.

III- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto esta Sala de Decisión Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Norte de Santander, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Amparar el derecho fundamental a la restitución por compensación económica del señor **José Ricardo Delgado Abril**, identificado con la cédula de ciudadanía No.13.502.346.

En consecuencia, el Fondo de la U.A.E.G.R.T.D, realizará la **compensación en dinero** del valor indexado que efectivamente el

⁷³ Folio 88, cuaderno pruebas de oficio y del solicitante.



señor Delgado Abril, pagó por el inmueble. Para determinar el monto real a entregar, la indexación se deberá efectuar a partir de la fecha de cada pago realizado, conforme a lo explicado en la parte considerativa.

SEGUNDO: Declarar la buena fe exenta de culpa de la opositora Ana Lucía Jácome Rojas, en consecuencia y como compensación, se mantiene a su favor la propiedad del bien objeto de la litis, identificado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Ordenar a la Unidad Administrativa Especial Para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para que dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación de esta providencia con la respectiva constancia de ejecutoria, inicie las gestiones administrativas correspondientes para efectuar la reparación administrativa que de acuerdo a su situación particular corresponda al señor **José Ricardo Delgado Abril y su núcleo familiar**, conformado para el momento de los hechos, por los hechos victimizantes sufridos.

Remitirá los informes de las gestiones realizadas en un término no superior a un mes.

QUINTO: ORDENAR AL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA para que **cancele** toda inscripción y medida cautelar que se haya originado por el trámite de restitución, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **260-184674** y cédula catastral No. **54001010505570026000**. En efecto, rescinda las siguientes anotaciones: **No. 15** “predio ingresado al registro de tierras despojadas (Art.17 Decreto 4829 de 2011); **No. 16** “admisión solicitud de restitución de predio (literal “a” Art. 86 Ley 1448 de



2001); **No. 17** “sustracción provisional del comercio en proceso de restitución (literal “b” Art. 86 Ley 1448 de 2011). Estas actuaciones deberá efectuarlas en el término de un mes contado a partir de la ejecutoria de la sentencia.

SEXTO: SIN CONDENA EN COSTAS de conformidad con lo previsto en el literal “s” del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

SEPTIMO: Secretaría, libre los pertinentes comunicados y notifique por el medio más expedito a todas las partes e intervinientes, haga saber que en contra de esta providencia solo procede el recurso extraordinario de revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ
MAGISTRADA

NELSON RUÍZ HERNÁNDEZ
MAGISTRADO

-En uso de permiso-
AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA
MAGISTRADA