



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

San José de Cúcuta, veintidós de marzo de dos mil diecinueve.

**Amanda Janneth Sánchez Tocora**

**Magistrada Ponente**

Proceso: Restitución de Tierras  
Solicitante: Rufo Ayala Pérez y otra.  
Opositor: Sandra Janeth Galvis Fuentes  
Instancia: Única  
Asunto: Se acreditaron los presupuestos axiológicos que fundamentan las pretensiones de la víctima.  
Decisión: Se protege el derecho fundamental a la restitución de tierras y se reconoce buena fe exenta de culpa.  
Radicado: 54001312100220170017701  
Sentencia: 04 de 2019

Agotado el trámite que establece el Capítulo III, Título IV, de la Ley 1448 de 2011, procede la Sala a emitir la sentencia que legalmente corresponda en el asunto de la referencia.

**I. ANTECEDENTES.**

1.1 En ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 82 de la Ley 1448 de 2011, la UAEGRTD solicitó en nombre de Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, entre otras pretensiones, la restitución jurídica y material del bien urbano ubicado en la Calle 13 12A 96 -antes Calle 12A No. 10ª 100<sup>1</sup>-, ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San

---

<sup>1</sup> De acuerdo con las conclusiones vistas en el Informe Técnico de Georreferenciación, según información institucional, el predio solicitado se ubica en la actualidad en la dirección Calle 13 No. 12 A – 96, Barrio Toledo Plata de la ciudad de Cúcuta.

José de Cúcuta – Norte de Santander, distinguido con cédula catastral 54-001-01-10-0328-0001-018, que hace parte del predio de mayor extensión con identificación predial No. 01-10-0328-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 260-41566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la municipalidad antes referida.

## **1.2 Hechos.**

**1.2.1.** En el año 1989 el señor Rufo Ayala Pérez, su esposa Adriana María Araque y su grupo familiar, con el fin de satisfacer la necesidad de vivienda invadieron el lote de terreno reclamado, sobre el cual construyeron una casa de dos habitaciones, con paredes empañetadas, techo de zinc, sala, comedor, cocina, un corredor y dos tanques para el depósito de agua, uno aéreo y otro terrestre, además, de un espacio para el funcionamiento de un taller para la elaboración de artesanías.

**1.2.2.** Durante el tiempo que la familia Ayala Araque habitó en el barrio Toledo Plata hubo presencia de miembros de las FARC, con quienes, si bien no tuvieron inconvenientes, sí debían cumplir con sus imposiciones tales como la prohibición de ejercer el derecho al voto y restricciones para salir a ciertas horas. Posteriormente, hacía el año 2000, arribaron los paramilitares.

**1.2.3.** En cierta ocasión, Rufo y Adriana fueron convocados por los paramilitares a una reunión en la que fue indagado por las actividades que ciertas personas desempeñaban en las ferias a las que él asistía dada su ocupación de artesano, por abstenerse de suministrar dicha información fue objeto de actos intimidatorios a través de llamadas, situación que generó pánico y zozobra en general al núcleo familiar, inclusive problemas psicológicos a su esposa.

**1.2.4.** La situación de Rufo se agravó, debido a que era objeto de constante vigilancia que le impedía movilizarse con tranquilidad; además en el sector, que para ese entonces estaba bajo la comandancia de alias “Diomedez”, se vivía una difícil situación de orden público.

**1.2.5.** Consecuencia de lo anterior y producto de la presión y el temor de recibir cualquier ataque en contra de su integridad física, decidió a través de negocio jurídico contenido en documento privado, datado del 26 de octubre de 2007, vender el inmueble por \$13'500.000, a Fabio de Jesús Cano, comprador del que afirmó no haber recibido presión alguna, al mes siguiente junto con su núcleo familiar abandonó la zona y se desplazó en forma definitiva a la ciudad de Girón.

**1.2.6** En el año 2015 denunció el desplazamiento ante la Defensoría del Pueblo, acto que no había realizado con anterioridad debido a que sentía temor.

### **1.3. Actuación Procesal**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta admitió la solicitud y dispuso, entre otras órdenes, la publicación prevista en el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011<sup>2</sup>, llamado que no fue atendido por persona alguna. Igualmente dispuso correr traslado de la solicitud a la propietaria inscrita, Sociedad de Viviendas Atalaya Sodeva Ltda., y a la poseedora Sandra Yaneth Galvis Fuentes<sup>3</sup>.

A Sodeva Ltda., se le corrió traslado de la solicitud mediante comunicación remitida a la dirección de correo electrónico<sup>4</sup> guardando silencio dentro del término concedido. Sandra Yaneth Galvis Fuentes

---

<sup>2</sup>[Consecutivo 65, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

<sup>3</sup>[Consecutivo 4, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

<sup>4</sup>[Consecutivo 7, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#) Se remitió a la dirección de correo electrónico sodevaltda@yahoo.com.ar

compareció el 1 de enero de 2017, razón por la que fue notificada personalmente y presentó oportunamente escrito de oposición a través de abogada adscrita a la defensoría pública<sup>5</sup>, concomitantemente, lo hizo a través de apoderado<sup>6</sup>, siendo esta última intervención la que se dispuso tener en cuenta por parte del juez instructor<sup>7</sup>; contestación que en todo caso se arrimó incluso antes de la publicación del edicto<sup>8</sup>.

#### 1.4 Oposición

Galvis Fuentes por intermedio de su apoderado judicial expresó que el contexto de violencia al que hace alusión la UAEGRTD no le es propio al caso en particular por cuanto reseña las acciones violentas que fueron perpetradas por los paramilitares entre los años 1999 y 2004, período que es ajeno a la época en que fue celebrado el negocio jurídico en virtud del cual se hizo con el dominio del inmueble. Agregó que adquirió el predio en el año 2007 de buena fe, mediante negocio jurídico de compraventa de mejoras celebrado con Fabio de Jesús Cano Zapata, quien le exhibió la escritura pública por medio de la cual obtuvo el dominio en legal forma, pagó un precio justo, y además que no tiene relación alguna con el conflicto o se ha valido de sus efectos para sacar algún provecho, fundo que habita desde que lo compró, y en el que ha realizado mejoras, aunado, que durante el tiempo que allí ha permanecido, no se ha sentido atemorizada o amenazada por grupos al margen de la Ley, tampoco escuchó comentarios de los vecinos que le permitieran enterarse sobre el desplazamiento de alguno de los anteriores propietarios, de tal suerte que la situación padecida por los solicitantes le es totalmente desconocida.

Además de lo expuesto, como aspectos que no guardan relación con los elementos axiológicos de la restitución, manifestó que el predio

---

<sup>5</sup> [Consecutivo 42, expediente digital](#), actuaciones del Juzgado.

<sup>6</sup> Escrito presentado el 16 de enero de 2018. [Consecutivo 44, expediente digital](#), actuaciones del Juzgado.

<sup>7</sup> [Consecutivo 46, expediente digital](#), actuaciones del Juzgado.

<sup>8</sup> El edicto fue publicado el 11 de febrero de 2018, el término para que las personas que tengan derechos sobre el predio comparecieran feneció el 2 de marzo siguiente. [Consecutivo 33, expediente digital](#), actuaciones del Juzgado.

no se encuentra plenamente identificado por cuanto no fueron determinados sus linderos así como tampoco lo fueron los del predio de mayor extensión; asimismo, censuró el hecho que la UAEGRTD hubiere incluido el inmueble en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente identificándolo con el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde al inmueble de mayor extensión, cuando consideró que lo apropiado era proceder a dar apertura a un nuevo folio que le fuere exclusivo. Finalmente, iteró que el apoderado de los solicitantes incurrió en una conducta penal, debido a que ocultó la dirección para notificaciones de Sodeva Ltda., en atención a que dicha persona jurídica, a diferencia de lo acontecido en este trámite, en otros procesos sí ha comparecido.

### **1.5. Manifestaciones Finales**

El mandatario judicial de la señora Sandra Yaneth Galvis Fuentes, luego de historiar la forma en que su prohijada adquirió el inmueble, se afirmó que Rufo Ayala Pérez confesó no haber recibido amenazas a la hora de enajenar el predio, por lo tanto, concluye que el negocio jurídico celebrado con Fabio de Jesús Cano Zapata constituye una venta legal, libre de cualquier vicio que afecte el consentimiento. Reiteró su oposición e insistió en que su poderdante es adquirente de buena fe exenta de culpa. Agregó, que no existió desplazamiento forzado ni despojo respecto de los solicitantes, por cuanto los hechos de violencia que hubieren podido ocurrir en el sector de ubicación del bien no viciaron el negocio jurídico y al mismo tiempo señaló que Rufo Ayala Pérez no ostenta la calidad de víctima del conflicto.

Los demás sujetos procesales guardaron silencio.

## II. PROBLEMA JURIDICO

Corresponde a la colegiatura determinar, si conforme a las pruebas obrantes en el expediente, Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque ostentan la calidad de víctimas titulares de la acción de restitución de tierras respecto del fundo objeto de este proceso, por haber sido obligados a desplazarse y enajenar su derecho de posesión con ocasión del conflicto armado, o si por el contrario perdieron su calidad de poseedores por razones ajenas a este.

Igualmente compete verificar si la opositora puede ser considerada como adquirente de buena fe exenta de culpa, a efectos de reconocer en su favor compensación, o en su defecto, si conforme a los parámetros jurisprudenciales vertidos en la sentencia C-330 de 2016, están configurados los presupuestos para reconocerle calidad de segundo ocupante.

## III. CONSIDERACIONES

De conformidad con lo previsto en los artículos 76<sup>9</sup>, 79<sup>10</sup> y 80<sup>11</sup> de la Ley 1448 de 2011 esta Corporación es competente para proferir sentencia. Adicionalmente, no se observan vicios de trámite que puedan invalidar lo actuado.

Afirmación que respecto del requisito de procedibilidad no sufre desmedro alguno por lo argumentado en el escrito de oposición, esto es, que se incluyó el inmueble en el Registro de Tierras Despojadas y

---

<sup>9</sup> El requisito de procedibilidad se cumplió con el ingreso del predio en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas mediante **Resolución No. RN 00046 del 9 de febrero de 2017. Consecutivo No. 3**, pág. 61 a 91 y 98 expediente digital, actuaciones del juzgado.

<sup>10</sup> ARTÍCULO 79. COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN: Los Magistrados de los Tribunales Superiores decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras, y los procesos de formalización de títulos de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso.

<sup>11</sup> ARTÍCULO 80. COMPETENCIA TERRITORIAL. Serán competentes de modo privativo los jueces y Magistrados del lugar donde se hallen ubicados los bienes, y si estos se encuentran en varios municipios con distintas jurisdicciones, serán competentes el juez y los magistrados del municipio de la respectiva jurisdicción donde se presente la demanda.

Abandonadas Forzosamente identificándolo con el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al de mayor extensión, cuando -a su juicio- la UAEGRTD debió dar apertura a un nuevo folio que le fuere exclusivo, pues de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, concordante con el artículo 18 del Decreto 4829 de 2011, los predios deben determinarse con precisión, indicándose que la mejor manera de alcanzar ese cometido es mediante georreferenciación, de ahí que se le dé el carácter de preferente.

De tal manera que confrontadas las referidas disposiciones con las pruebas y actuaciones adelantadas en la etapa administrativa, se observa dentro de ellas el documento titulado “Informe Técnico de Georreferenciación”, análisis especializado que se realizó respecto del bien aquí reclamado, en el cual se le identificó a través del sistema de coordenadas geográficas y se plasmó el cuadro de sus colindancias, aflorando entonces, que a diferencia de lo manifestado, el predio se encuentra debidamente identificado, y a partir de esa situación, es obvio concluir que su inclusión en el Registro de Tierras Despojadas se realizó en debida forma, toda vez que la individualización del inmueble se llevó a cabo conforme a la manera que el legislador consideró es la más apropiada, por lo tanto, cualquier discrepancia con ese criterio, de entrada queda superada, pues la fuente de la elección del sistema de identificación está dada en la Ley y no en un capricho de la UAEGRTD.

### **3.1. Contexto de Violencia**

El municipio de San José de Cúcuta se encuentra en el departamento de Norte de Santander, en el extremo nororiental de Colombia, en límites con Venezuela, geográficamente se posiciona sobre el valle homónimo, el cual es irrigado por el río pamplonita, fuente hídrica que recorre gran parte del área urbana de la ciudad. Cúcuta posee una extensión territorial de 1176 km<sup>2</sup> y se encuentra limitado al norte con Tibú, al occidente con El Zulia y San Cayetano, al sur con Villa

del Rosario, Bochalema y Los Patios y al oriente con Puerto Santander y Venezuela<sup>12</sup>.

El área urbana del municipio de Cúcuta esta subdivida en 10 comunas, siendo estas la comuna 1 o zona centro, comuna 2 o zona centro oriental, comuna 3 o zona de asentamientos, comuna 4 o zona oriental, comuna 5 o zona nororiental, comuna 6 o zona norte, comuna 7 o zona noroccidental, comuna 8 o zona occidental, comuna 9 o zona sur occidental y comuna 10 o comuna sur.<sup>13</sup> Para el caso en particular, el predio objeto de la Litis, conforme al avalúo comercial del predio<sup>14</sup>, se ubica en la **comuna 6**, sector en que además del barrio Toledo Plata, se encuentran otros importantes asentamientos como los barrios Barrio Virgilio Barco, Porvenir, Aeropuerto, Panamericano, El Salado, La Ínsula, Trigal del Norte, La Concordia, Caño Limón, María Auxiliadora, Carlos Pizarro, La Isla, Carlos García Lozada, Urbanización García Herreros, Villas del Tejar, El Cerrito, entre otros.

La UAEGRTD justificó la reclamación en el marco de la Ley 1448 de 2011, por la violencia generalizada que causó el conflicto armado<sup>15</sup> en el municipio de Cúcuta – Norte de Santander, específicamente en el área metropolitana, espacio geográfico en el que la génesis del conflicto

<sup>12</sup>Tomado de: <http://www.cucuta-nortedesantander.gov.co/municipio/nuestro-municipio>

<sup>13</sup>Artículo 27, acuerdo 083 de 2001, "Por el cual se aprueba y adopta el plan de ordenamiento territorial del municipio de San José de Cúcuta" Disponible en:

[http://cucutanortedesantander.micolombiadigital.gov.co/sites/cucutanortedesantander/content/files/000084/4154\\_acuerdo\\_0083-de-2001.pdf](http://cucutanortedesantander.micolombiadigital.gov.co/sites/cucutanortedesantander/content/files/000084/4154_acuerdo_0083-de-2001.pdf)

<sup>14</sup>Consecutivo 86, fl. 6, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>15</sup> Sentencia C-253A de 2013: "... Tanto de la evolución de las normas que han planteado mecanismos de protección y reparación para las víctimas del conflicto armado, como de la jurisprudencia de la Corte Constitucional, **la expresión "con ocasión del conflicto armado", ha sido empleada como sinónimo de "en el contexto del conflicto armado."** "en el marco del conflicto armado", o "por razón del conflicto armado", para señalar un conjunto de **acaecimientos que pueden rodear este fenómeno social, pero que no se agotan en la confrontación armada, en el accionar de ciertos grupos armados, a la utilización de ciertos métodos o medios de combate o a ocurridos en determinadas zonas geográficas. En ninguna de esas acepciones, la expresión "con ocasión" se ha empleado para circunscribir el fenómeno a operaciones militares o de combate armado, a acciones de determinados actores armados o a circunstancias derivadas directamente de este tipo de acciones. Tal expresión tiene un sentido amplio que obliga al juez a examinar en cada caso concreto las circunstancias en que se ha producido una grave violación de los derechos humanos o del derecho internacional humanitario, el contexto del fenómeno social, para determinar si existe una relación cercana y suficiente con el conflicto armado interno como vínculo de causalidad necesario para establecer la condición de víctima al amparo de la Ley 1448 de 2011. Es por ello, que la Corte concluye que la expresión "con ocasión del conflicto armado" no conlleva una lectura restrictiva del concepto "conflicto armado", y por el contrario tiene un sentido amplio que no circunscribe el conflicto armado a situaciones de confrontación armada, o actividades de determinados actores armados o en ciertas zonas geográficas, y en esa medida resulta compatible con la protección constitucional de las víctimas...**" (se resaltó).

y su posterior evolución se remontan hasta el año 1970 aproximadamente, caracterizándose por la convergencia de diversos actores armados en las distintas etapas que se han presentado a causa de la dinámica de la confrontación, pero que en últimas, sin importar cuál de ellas se analice, sus efectos siempre han sido los mismos: reiteradas infracciones al Derecho Internacional Humanitario y manifiestas violaciones a las normas Internacionales de Derechos Humanos.

Establecido lo anterior, y con la intención de propiciar un mejor entendimiento de la gravedad de los hechos expuestos en la solicitud que ocupa la atención de la Sala, se considera pertinente hacer remisión al contexto de violencia que se presentó en el área metropolitana de Cúcuta, durante el periodo comprendido entre los años 2004 y 2007, que en el caso en particular se ilustra, a través del documento “ANÁLISIS DE CONTEXTO – ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA” aportado por la UAEGRTD<sup>16</sup>.

En la citada reconstrucción, se explica que en el territorio nortesantandereano han hecho presencia histórica tres grupos insurgentes: El Ejército de Liberación Nacional ELN, el Ejército Popular de Liberación EPL y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia FARC. La organización insurgente denominada ELN llegó a la región haciendo una primera incursión armada en el municipio de Convención en el año 1978 y posteriormente con la consolidación de Frente de Guerra Oriental FGO, creando nuevas estructuras en los años noventa en el municipio de Cúcuta como son los frentes Juan Fernando Porras y Carlos Velasco Villamizar a través de los cuales se crearon corredores entre las zonas rurales de los municipios de Cúcuta y El Zulia con la

---

<sup>16</sup> ARTÍCULO 89. PRUEBAS. Son pruebas admisibles todas las reconocidas por la ley. En particular el Juez o Magistrado tendrá en cuenta los documentos y pruebas aportadas con la solicitud, evitará la duplicidad de pruebas y la dilación del proceso con la práctica de pruebas que no considere pertinentes y conducentes. Tan pronto el Juez o Magistrado llegue al convencimiento respecto de la situación litigiosa, podrá proferir el fallo sin necesidad de decretar o practicar las pruebas solicitadas. El valor del predio lo podrá acreditar el opositor mediante el avalúo comercial del predio elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz de las calidades que determine el Gobierno Nacional. Si no se presenta controversia sobre el precio, se tendrá como valor total del predio el avalúo presentado por la autoridad catastral competente. **Se presumen fidedignas las pruebas provenientes de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras despojadas en el Registro de Tierras Despojadas y abandonadas forzosamente a que se refiere esta ley.**

República de Venezuela. De otro lado, a partir de los resultados de la Séptima Conferencia<sup>17</sup>, en la ciudad también se hizo presente las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia FARC, específicamente con los frentes 45 y 33, este último el de mayor influencia en el municipio, y a través del cual esta organización se constituyó en la guerrilla más preponderante de la zona. También ha hecho presencia el Ejército Popular de Liberación —EPL con el frente Libardo Mora Toro, estructura que se instaló en la región desde el año 1991 y se ha caracterizado principalmente por sus actividades extorsivas, tanto financiera como en especie para su sostenimiento.

En lo que al paramilitarismo refiere, se ilustra que irrumpió en Norte de Santander a partir del año 1982 aproximadamente, siendo las Autodefensas Campesinas del Nororiente Colombiano - Bloque Santander uno de los primeros grupos reconocidos en la ciudad de Cúcuta, posteriormente se consolidó y alcanzó su máxima expresión con la conformación del Bloque Catatumbo, arraigándose especialmente en el área metropolitana de la ciudad gracias al frente Fronteras, estructura que bajo el mando de Jorge Iván Laverde, alias “El Iguano” llegó con el propósito de cumplir los mandatos de Carlos Castaño: “Tomarse Cúcuta y toda la zona fronteriza”, objetivo que en efecto materializó, por un lado, sembrando el terror y el miedo mediante la ejecución de masacres, homicidios selectivos en el marco de las llamadas limpiezas sociales que incluían prácticas como el desmembramiento y la incineración de los cadáveres, torturas, actos de intimidación, implementación de toques de queda y persecución a los miembros de organizaciones sociales, sindicales, juntas de acción comunal y a los docentes; y por otro lado, financiándose mediante el control de contrabando, tráfico de drogas y prácticas extorsivas a los

---

<sup>17</sup> La Séptima Conferencia de las FARC, celebrada entre el 4 y el 14 de mayo de 1982, entre otros propósitos, tuvo como finalidad fijar un plan de expansión del grupo guerrillero, en donde se contempló su despliegue hacia Norte de Santander a fin de ejercer control sobre una zona estratégica tanto geográficamente como por las economías ilícitas que se desarrollaban.

diferentes sectores económicos y haciendo nexos con las autoridades locales.

Con la desmovilización de los grupos paramilitares en el año 2004, contrario a la desintegración de estas estructuras que se esperaba, se abrió paso a una reestructuración y recomposición de los reductos o disidentes de los desmovilizados tanto del Bloque Catatumbo como del frente Fronteras, conformándose nuevos grupos, denominadas oficialmente como “*Bandas Criminales Emergentes*” o “*Bacrim*” que pasaron a ejercer el control criminal que antes desplegaban las otrora Autodefensas, pero que en muchos casos, en el ideario común siguieron siendo reconocidos como paramilitares, debido a diversos factores como a que los integrantes de estas “nuevas” organizaciones a su vez fueron integrantes de las desmovilizadas autodefensas, su estrategia criminal era similar a la de aquellas, sus comandantes eran reconocidos ex paramilitares y a que surgieron de forma concomitante a la referida desmovilización<sup>18</sup>.

Con respecto a las Bacrim que han hecho presencia en el área metropolitana de Cúcuta desde el año 2005 en adelante, la UAEGRTD identifica en el aludido contexto a las Águilas Negras, Los Rastrojos y los Urabeños. Sobre el particular, la Corporación para el Desarrollo del Oriente “Compromiso”, en el informe de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario del segundo semestre de 2009<sup>19</sup>, refiere que en la zona de frontera de Norte de Santander hay presencia activa de “paramilitares post-desmovilización”, siendo reconocidos como tales los grupos denominados Águilas Negras, Los Paisas, el ERPAC, las Autodefensas Nueva Generación, Los Rastrojos y Los Urabeños, de igual modo, en el documento en comento, se pone en evidencias que

---

<sup>18</sup> Comisión Colombiana de Juristas. Colombia: La metáfora del dismantelamiento de los grupos paramilitares, Segundo informe de balance sobre la aplicación de la ley 975 de 2005. Comisión Colombiana de Juristas. Disponible en: [http://www.coljuristas.org/documentos/libros\\_e\\_informes/la\\_metafora.pdf](http://www.coljuristas.org/documentos/libros_e_informes/la_metafora.pdf)

<sup>19</sup> Corporación para el Desarrollo del Oriente “Compromiso”, Informe de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario: II Semestre de 2009 Región Nororiental de Colombia. El Conflicto Continúa. Disponible en: [https://www.researchgate.net/profile/Juan\\_Pino\\_Urbe/publication/325046373\\_Ley\\_de\\_Justicia\\_y\\_Paz\\_El\\_conflicto\\_continua/links/5af30abe4585157136c495c7/Ley-de-Justicia-y-Paz-El-conflicto-continua.pdf?origin=publication\\_list](https://www.researchgate.net/profile/Juan_Pino_Urbe/publication/325046373_Ley_de_Justicia_y_Paz_El_conflicto_continua/links/5af30abe4585157136c495c7/Ley-de-Justicia-y-Paz-El-conflicto-continua.pdf?origin=publication_list)

dichas agrupaciones delincuenciales se disputan el control territorial, las rutas del narcotráfico y del contrabando; y que además, han crecido de forma acelerada y se han posicionado en todo el departamento de Norte de Santander, siendo su área de mayor influencia el sector urbano de la ciudad de Cúcuta, debido a su importancia estratégica para la comisión de ilícitos dada la facilidad de comunicación que ofrece con zonas rurales por la vía hacia El Zulia, su cercanía con la república de Venezuela y la posibilidad de trasladarse al norte o centro del país por la ruta Pamplona Bucaramanga, situación que destacada, tanto en el decimocuarto informe del Defensor del Pueblo al congreso del año 2007, en el cual se alertó respecto de este nuevo panorama de criminalidad<sup>20</sup>, así como en la nota de seguimiento N° 006-16 al segundo informe de riesgo N° 02012, del 25 de septiembre de 2012<sup>21</sup>, en la cual se historió que a partir del año 2007, en la región es reconocida la presencia de Los Urabeños, Los Rastrojos y las Autodefensas de Norte de Santander.

Sobre las particularidades de este nuevo escenario del conflicto, varias fuentes son coincidentes al señalar que desde el año 2005 y hasta el año 2007 Las Águilas Negras fueron el grupo predominante en la región, hegemonía que perduró hasta la última de las anualidades referidas cuando hacen su ingreso en el panorama criminal los denominados Rastrojos. Sobre el primero de los grupos referidos se sabe que se organizó con desmovilizados del Bloque Catatumbo y Vencedores de Arauca, siendo comandados al inicio por el jefe paramilitar Jimmy Vilorio, alias 'Jairo Sicario'<sup>22</sup> y luego por Juan Carlos

---

<sup>20</sup> Defensoría del Pueblo. Decimocuarto informe del Defensor del Pueblo al congreso del año 2007. Al respecto se señala en dicho informe: Después de la desmovilización de la mayor parte de los grupos de autodefensas en todo el país, aparecen bandas emergentes que, mediante el reposicionamiento y rearme de algunos grupos de las antiguas autodefensas en las zonas urbanas y rurales, luchan contra grupos guerrilleros por el control de territorios o simplemente retoman tal control para que no ingresen las guerrillas; estos grupos continúan con las amenazas, señalamientos y asesinatos de supuestos miembros o colaboradores de la guerrilla. Entre otros grupos de bandas emergentes se encuentran las Águilas Negras, las Águilas Doradas, los Traquetos, los Rastrojos, los Conquistadores del Tolima, etc. Estas estructuras han surgido en regiones muy focalizadas del territorio nacional; la mayoría de ellos se ha ubicado en las ciudades y las cabeceras municipales, han provocado desplazamientos intraurbanos en capitales como Bogotá, Bucaramanga y Cúcuta, y son fuente de amenazas en otras como Medellín y Barranquilla; en zonas de la Sierra Nevada de Santa Marta, Montes de María, la serranía del Perijá, el Magdalena medio, el sur del Tolima, Buenaventura, el norte del Cauca y la zona cordillerana de Nariño, donde hacen presencia. Disponible en: [http://www.defensoria.gov.co/public/pdf/02/14\\_informe\\_congreso.pdf](http://www.defensoria.gov.co/public/pdf/02/14_informe_congreso.pdf).

<sup>21</sup> Consecutivo 133, fl. 12, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>22</sup> USAID. Área de Dinámicas del Conflicto y Negociaciones de Paz, Unidad De Análisis 'Siguiendo El Conflicto' - Boletín # 64 Disponible en: <http://cdn.ideaspaz.org/media/website/document/5b72fe7f2b9d1.pdf>

Rojas Mora, alias 'Jorge Gato', este último asesinado en el 2007, justo en el momento en que se inició la lucha frontal contra Los Rastrojos por el dominio territorial<sup>23</sup>; sobre su actividad criminal, ésta se concentró en retomar el control de las actividades ilegales en los municipios de Cúcuta y circunvecinos, con la finalidad de conectarse con las estructuras de narcotráfico que antes tenían relación con el Frente Fronteras de las AUC, en límites con Venezuela. Además, al igual que lo hacían los paramilitares, implementaron toques de queda en los barrios de la capital de Norte de Santander, se financió a través de la extorsión y el narcotráfico y perpetró homicidios selectivos en ejecución de las mal llamadas "limpiezas sociales" y "listas negras"<sup>24</sup>.

En el caso de Los Rastrojos, como ya se dijo, su presencia se consolidó en la región a finales de 2007. Su proceso de conformación se produjo a partir de hombres desmovilizados de las AUC y de antiguos miembros de las Águilas Negras, su arribo inicialmente a la zona se da con la finalidad de prestar guardia personal a Wilber Varela, alias 'Jabón', líder del cartel del Norte del Valle, quien se escondió en Venezuela de las autoridades y huía de la guerra que libraba con Diego Montoya y su ejército privado, conocido como 'Los Machos'<sup>25</sup>. Al mismo tiempo, esta banda entró a disputarle el control de actividades ilegales como el narcotráfico, el contrabando de gasolina y las extorsiones a las Águilas Negras, y a sangre y fuego poco a poco fueron ganando terreno, replegándolas al otro lado de la frontera y unos cuantos sectores de Cúcuta.

Resultado de la dinámica del conflicto posdesmovilización, para el año 2007 la ciudad de Cúcuta fue considerada como una de las más

---

<sup>23</sup> Portal La Silla Vacía. ¿Qué se hicieron los desmovilizados del Bloque Catatumbo? Disponible en: <https://verdabierta.com/que-se-hicieron-los-desmovilizados-del-bloque-catatumbo/>

<sup>24</sup> Revista Semana. Las águilas negras apunta a los jóvenes Disponible en: <https://www.semana.com/online/articulo/las-aguilas-negras-apunta-jovenes/89618-3>

<sup>25</sup> Portal La Silla Vacía. ¿Qué se hicieron los desmovilizados del Bloque Catatumbo? Disponible en: <https://verdabierta.com/que-se-hicieron-los-desmovilizados-del-bloque-catatumbo/>

violentas del país<sup>26</sup>, registrando, según fuentes de Medicina Legal<sup>27</sup>, en el año 2006 un total de 408 casos de homicidio y en el año 2007 un total de 469. Ahora, de acuerdo con la información de estadísticas del conflicto de la Unidad para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas<sup>28</sup>, en Cúcuta entre los años 2005 y 2008 se registraron 2218 homicidios, siendo el año 2007 el que ocupó el segundo mayor número de muertes; tratándose de desplazamiento forzado, este flagelo, en el lapso anunciado, reportó un total de 5209 víctimas, ubicándose el año 2007 como la anualidad en la que más personas fueron desplazadas.

Asimismo, la compleja situación también fue registrada por el Centro de Investigación y Educación Popular – CINEP, a través de las ediciones de la revista Noche y Niebla, Panorama de los derechos Humanos y Violencia Política, en sus ediciones de los años 2005 a 2008 publicación en la que se registraron los siguientes hechos:

“AÑO 2005<sup>29</sup>: 11/01/2005: Paramilitares asesinaron con arma de fuego a Julio Hernando Palacios Sánchez, periodista radial que laboraba en la emisora Radio Lemas de Colombia; 12/01/2005: Paramilitares amenazan de muerte a Jorge Corredor, periodista radial que laboraba en la emisora La Voz del Norte; 03/03/2005 Miembros de un grupo asesinaron a Oscar Galvis Solano, ex Director de la Penitenciaría Nacional de Cúcuta; 24/05/2005: Un hombre armado asesinó Vitelmo Galvis Mogollón, abogado y ex Director del DAS de Norte de Santander, hechos ocurridos en el barrio Prados del Este. 12/08/2005: Un hombre armado asesinó a Luis Gustavo Moreno Peñaloza, abogado y asistente judicial de la Fiscalía Especializada de Cúcuta.

AÑO 2007: 02/11/2007 El presidente de la Subdirección de la Asociación Sindical de Institutores Nortesantandereanos, Leónidas Silva Castro fue asesinado hacia las 7:30 p.m. en el barrio Prados del Norte.

<sup>26</sup> Periódico El Tiempo. Escalafón de las ciudades más violentas del país. Buenaventura, Pereira, Palmira, Cali y Cúcuta tienen el récord en asesinatos, extorsiones y secuestro. Bogotá ha caído el homicida y el atraco, pero no el plagio. Disponible en: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3595239>

<sup>27</sup> Medicina Legal, Homicidios Colombia 2007, Pág. 34. Disponible en: <http://www.medicinalegal.gov.co/documents/20143/49499/Homicidio.pdf>

<sup>28</sup> Disponible en: <https://www.unidadvictimas.gov.co/es/registro-unico-de-victimas-ruv/37394>

<sup>29</sup> Revista Noche y Niebla, Panorama de los derechos Humanos y Violencia Política. Año 2005. Disponible en: <https://www.nocheyniebla.org/wp-content/uploads/u1/31/Niebla31.pdf>; <https://www.nocheyniebla.org/wp-content/uploads/u1/32/Niebla32.pdf>.

AÑO 2008: 18/03/2008: Miembros de un grupo "limpieza social" asesinaron a una pareja de homosexuales Arley Alfonso Velásquez Delgado y Marco Tulio Tagorga Gómez, en la zona urbana; 08/05/2008: Paramilitares autodenominados Nueva Generación amenazan de muerte a líderes sociales y organizaciones defensoras de los derechos de la población desplazada de Norte de Santander pertenecientes a la Mesa de Fortalecimiento de Población Desplazada en Norte de Santander; 08/05/2008: Paramilitares ejecutaron de varios impactos de bala hacia las 8:30 p.m., en una zona de invasión del barrio Simón Bolívar, a la pareja de esposos. Javier y Gloria; 08/05/2008: Dos paramilitares, un hombre y una mujer, autodenominados Águilas Negras que se movilizaban en un vehículo, ejecutaron de varios impactos de bala a un joven e hirieron a dos más, en horas de la noche en el barrio Tucunare; 25/06/2008 Hombres armados asesinaron de varios impactos de bala a un líder comunitario a Gerardo Alberto Vandeventer Lobo, Líder Comunitario, luego de salir de una reunión en la que se discutía la problemática de terrenos invadidos”.

En relación con la situación de orden público del barrio Toledo Plata, a lo largo de las etapas procesales del trámite, las partes y los testigos convocados han declarado sobre este aspecto, en la forma que pasa a exhibirse:

El solicitante Rufo Ayala Pérez al momento de diligenciar el formulario de solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas manifestó: “Yo salí del predio en el mes de noviembre del año 2007. En ese momento esa zona era considerada Zona Roja...”<sup>30</sup>; asimismo, en diligencia de ampliación, sostuvo, refiriéndose al estado del orden público en el año 2007, que “estaba horrible... Ya estaba apoderado por los paramilitares”, agregando que “cobraban vacunas a varios del barrio, y como había mucha violencia, mis hijas un día presenciaron un asesinato, estaban en la tienda y vieron cómo sucedió...”<sup>31</sup>.

Por su parte Adriana María Araque, al ser cuestionada por el juez respecto del conocimiento que tenía sobre la situación de orden público del barrio Toledo Plata manifestó: “una señora que es mi madrina, a ella le mataron un hijo que pues uno dice que es criado con las hijas de uno porque, o sea,

---

<sup>30</sup>Consecutivo 3, fl. 111, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>31</sup>Ibídem, fl. 134

desde pequeñitos pues se la pasaban entonces ella se vio también obligada... por ese motivo... también a irse”, indicando que dicha persona residía a dos o tres cuadras de distancia.

Sandra Yaneth Galvis Fuentes memoró que cuando llegó al barrio, escuchó comentarios relacionados con grupos armados que operaron tiempo atrás en la zona, sin embargo, precisó que nada le consta al respecto.

Fabio de Jesús Cano Zapata, ante la UAEGRTD haciendo alusión al mismo tema y en la misma zona indicó: “lo veía normal más o menos normal, o sea una cosa ni muy mala ni muy buena y todavía se puede vivir”, luego ilustró, en lo atinente a la presencia de grupos armados y acciones de estos contra la población: “yo creo que ese ha sido como casi todo el tiempo que han permanecido esos personajes por ahí y en casi toda parte. Yo oía comentar que había PARAMILITARES, pero yo la verdad no vi nada de eso, esos eran comentarios (...) eso a veces se escucha cosas de que mataron a uno de que mataron a otro, pero pues uno no pregunta quien sería”<sup>32</sup>. Sin embargo, sorpresivamente cuando fue cuestionado en fase judicial acerca de cómo era la cotidianidad del barrio durante el tiempo que vivió allí expresó: “yo veía el barrio bueno... yo llegué y compré ahí... no he visto pues así cosas raras yo no he visto”, precisando que “no hay violencia”<sup>33</sup>.

El testigo Fredy Elí Gallo Pinto<sup>34</sup>, habitante del sector y vecino de Sandra Yaneth Galvis, quién se dedica a la compra y venta de finca raíz, expresó en medio de su confuso relato respecto de la fecha en que tanto él como la señora Galvis ingresaron al sector, y de la forma en que se conoció con esta, que el barrio era tranquilo, no pasaba nada, “problemas de delincuencia”, “delincuencia de lo que se cuenta en los barrios que llega uno que aquí hay aquello... y nunca pasó nada”; Luis Antonio Hernández Rodríguez<sup>35</sup>, empleado de Sandra, y quién manifestó haber vivido en la zona por 16 años, sin poderse precisar la fecha, dijo que el ambiente del sector era

---

<sup>32</sup>Ibidem, fl. 292

<sup>33</sup>[Consecutivo 92](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>34</sup>[Consecutivo 91](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>35</sup>[Consecutivo 93](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

tranquilo y que “no había tanta violencia”. Finalmente, José Javier Arellano<sup>36</sup>, comerciante de compra y venta de terrenos, y socio de Galvis en el mismo oficio, contó que la zona era tranquila, sin situaciones anómalas de orden público.

A partir de la reconstrucción del contexto del conflicto aportado por la UAEGRTD, las fuentes oficiales citadas, y los documentos periodísticos y noticiosos mencionados, para la Sala emerge con claridad que en el área urbana del municipio de Cúcuta y en especial en la comuna seis a la que pertenece el barrio Toledo Plata- se presentó un escenario de violencia de público conocimiento, que sin duda alguna tuvo efectos y consecuencias perjudiciales para la población civil, las cuales implicaron violaciones flagrantes a las normas internacionales de los Derechos Humanos y del Derecho Internacional Humanitario.

Ahora, no omite la Sala las manifestaciones de Fredy Elí, Luis Antonio y José Javier, sin embargo, lo cierto es que la notoriedad de la situación de conflicto era palpable, a lo que debe agregarse que si bien ellos, ni los señores Galvis y Zapata fueron afectados de forma directa, esta situación por sí sola no elimina su visibilidad y los múltiples matices que esa dinámica ha dejado en evidencia, lo cual como se expuso, está suficientemente documentado, por lo tanto, la única conclusión plausible es la ya enunciada, estos es, se reitera, la existencia de una patente situación de violencia, quedando entonces sin argumento lo manifestado por la opositora al respecto.

### **3.2. Caso concreto**

**3.2.1.** En el *sub judice*, en relación con el surgimiento del vínculo jurídico con el predio objeto de restitución, en declaración rendida ante el Juez instructor, Rufo Ayala Pérez manifestó:

---

<sup>36</sup>[Consecutivo 97](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

“(...) del 88 al 90 más o menos esa fue la fecha en que nosotros invadimos esos predios allá, esto allá había un señor que se llamaba... Arcesio, entonces él nos organizó y nos dio el lotecito pero nosotros invadimos, bueno listo hicimos el rancho yo como a los 8 días me lleve a los hijos a los que tenía y los que ya habían nacido y nos instalamos allá a vivir allá, esto no había agua, no había luz, todo tocaba traerlo del barrio Aeropuerto, eso quedaba como a unas 6 cuabras pero resulta que no se podía construir nada de material todavía porque no habían trazado bien las calles si, entonces por ese motivo nosotros vivimos en ese rancho como unos, así con el ranchito como unos tres años hasta que nos trazaron las calle (...) y ahí fue que yo ya empecé empezamos a meterle primero hicimos una piccita (...) nosotros comprábamos 100 ladrillitos, esto lo poco que nos quedaba por ahí del rebusque mío yo iba y compraba 100 ladrillitos, después yo iba y compraba media bolquetadita (sic) de arena así íbamos donando poco a poco, ya de último iba compraba cemento iba pegando yo mismo iba pegando, a veces buscaba por ahí ayudantes por ahí a veces los sábados y los domingos, mi esposa allá batiendo mezcla, dele que dele y yo pegando con ese solazo tan arrecho así hicimos una pieza y después la otra piccita de la misma manera, después la otra (...)”<sup>37</sup>.

Sobre este mismo aspecto, Adriana María Araque expresó en fase judicial que arribaron al sector “Como el 92 fue después del 90, mi hija la mayor tenía solo 4 años”, en razón a que en aquella época pagaban arriendo en el barrio Motilones y soñaban con tener “algo para el futuro (...) un techo donde vivir”. Expuso que la porción de terreno la recibieron gracias a la ayuda de Arcesio, a quien referenció como “el presidente del barrio”, persona a la que le entregaron un bulto de cemento y en retribución “él... midió el lote y nosotros no sabíamos ni cómo iba a quedar... porque no habían calles”, luego, empezaron “a trabajar (...) a echar machete, hicimos primero fue un rancho y nos metimos ahí y el agua el agua la cargábamos del barrio Aeropuerto, ahí no había ninguna clase de servicio ni alcantarillado ni luz no había nada en ese barrio”<sup>38</sup>.

Igualmente, describió en los siguientes términos la construcción que juntos levantaron en el lote:

“Se construyó primero una pieza en la esquina, luego se construyó la sala y una pieza para las niñas, se construyó una cocina y se construyó un comedor, se le hizo afuera un corredor con zinc y atrás un patiecito pequeño ahí como de dos metros y teníamos un tanque terrestre que ese si desde el principio se hizo porque el agua allá es con carro tanques o era con carro tanques, entonces tocó hacer un tanque porque, o sea, cargar agua del barrio Aeropuerto hasta ahí era bastante difícil estar cargando pimpinadas de agua entonces hicimos el tanque para poder tener agua ahí almacenada para el gasto de la familia”<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> [Consecutivo 96](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>38</sup> [Consecutivo 95](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>39</sup> *Ibídem*

De otro lado, la UAEGRTD al momento de efectuar el estudio respectivo para la elaboración del informe técnico predial, halló y plasmó dentro de las conclusiones que “en la ficha predial de la mejora se evidencia que el solicitante se vincula con la misma, mediante declaración de construcción N° 2340 del 29 de agosto de 1996 expedida por la Notaría 4ª de Cúcuta”<sup>40</sup>.

A partir de los anteriores elementos refule con nitidez que los solicitantes gozan de legitimación<sup>41</sup> y tienen la titularidad<sup>42</sup> para incoar la presente acción, pues ostentaron la calidad de poseedores de la porción de terreno que reclaman en restitución, esto es, del bien urbano ubicado en la Calle 13 12A 96 -antes Calle 12A No. 10ª 100<sup>43</sup>-, del barrio Toledo Plata de esta ciudad que hace parte del predio de mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260 - 41566; condición que perduró hasta el 26 de octubre del año 2007, fecha en que el señor Ayala Pérez celebra negocio jurídico con Fabio de Jesús Cano Zapata.

**3.2.2.** Determinado lo anterior, corresponde dilucidar si los solicitantes son víctimas<sup>44</sup> en los términos que consagra el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, para ese efecto pertinente es señalar que el trámite administrativo inició con la solicitud que el 30 de octubre de 2015 presentó Rufo Ayala Pérez con el fin de ser incluido en el Registro de Tierras Despojadas, ocasión en la que expresó:

“Yo salí del predio en el mes de noviembre del año 2007. En ese momento esa zona era considerada “zona roja” y para ese entonces yo trabajaba en la feria y los

---

<sup>40</sup> [Consecutivo 3](#), fl. 285, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>41</sup> ARTICULO 81 LEGITIMACION. Serán titulares de la acción regulada en esta ley, entre otras, 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

<sup>42</sup> ARTICULO 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° de la presente Ley, entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo.

<sup>43</sup> De acuerdo con las conclusiones vistas en el Informe Técnico de Georreferenciación, según información institucional, el predio solicitado se ubica en la actualidad en la dirección Calle 13 No. 12 A – 96, Barrio Toledo Plata de la ciudad de Cúcuta.

<sup>44</sup> ARTICULO 3°. VÍCTIMAS. Se consideran víctimas, para los efectos de esta ley, aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.

paramilitares un día me citaron en una casa en el barrio TRIGAL DEL NORTE, me interrogaron, (quería que le diera información que pudiera ir en contra de ellos), me amenazaron con armas y yo le dije que si algún día les puede ayudar que lo hacía, pero que ahora no tenía ninguna información, ellos me preguntaron por varias personas que yo conocía, que trabajaban conmigo en la feria y yo les dije que eran personas trabajadoras y ya; yo ahí duré como 3 horas con mi esposa Adriana que me acompañó ese día, aunque ella no estuvo presente en el interrogatorio que me hicieron. Después de esto, llegaban a la casa amenazas por medio de papeles, no se sabe de dónde ni de quién provenían. En los papeles decían que teníamos que regirnos a ciertas reglas, que no podíamos salir después de ciertas horas. En esa zona comandaba el comandante de los paramilitares alias DIOMEDES, ellos tenían controlado todo el barrio. Esa gente empezó a perseguirme, estaba pendiente de lo que yo hacía y no hacía, ya no me podía movilizar con tranquilidad y no pude seguir trabajando en las ferias”<sup>45</sup>.

Posteriormente, el 14 de marzo de 2015 en diligencia de ampliación de hechos adelantada ante la misma entidad<sup>46</sup> en lo esencial reiteró la versión de los hechos ya expuesta, adicionando que además de los paramilitares, también había presencia de las FARC y que, como consecuencia de los hechos de violencia, su esposa e hijas empezaron a tener problemas psicológicos.

En declaración efectuada el 10 de junio de 2015 ante la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas - UARIV<sup>47</sup>, para efectos de ser incluido en el RUV, el solicitante, reiteró que su esposa se enfermó y debió ser atendida en el hospital Rudesindo Soto. Allí expuso:

“Yo debí desplazarme junto a mi familia a raíz de que me querían vincular a los paramilitares para que les colaborará como informante, me presionaban e insistían mucho, igualmente la guerrilla empezó a boletearme, me daba miedo salir y nos exigían pagar una vacuna obligatoria mensual y las amenazas de muerte por el no pago de la vacuna o plata para poder trabajar en el municipio. Me tocó vender la casa a un precio bastante barato para poder salir”.

En fase judicial<sup>48</sup>, además de la ya expuesto, amplió en detalles los hechos y puso de presente otros aspectos, por ejemplo, que conoció a alias Diomedes, debido a que le habían dicho que este personaje era el que “manda allá entre los paracos”; y sobre la anunciada reunión llevada a cabo en el barrio Trigal del Norte, indicó que se realizó entre junio o julio

---

<sup>45</sup> [Consecutivo 3](#), fl. 111, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>46</sup> *Ibidem*, fl. 132

<sup>47</sup> *Ibidem*, fl. 154

<sup>48</sup> [Consecutivo 96](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

del mismo año en que se desplazó, esto es en el año 2007. También reveló que en ese encuentro fue indagado por “El mono”, “Chiquitín”, “El Indio” y “Aguilar”, sobre su presunta relación con la guerrilla y se le pidió prestar colaboración, la cual consistía en brindar información respecto de algunos de sus compañeros que asistían con él a las ferias, personas de las que informó, no pudo suministrar ningún dato puesto que desconocía cualquier detalle más allá de que también se dedicaban a labores similares a las suyas. Consecuencia de lo anterior, comentó que como a los 15 días, tuvo que asistir a trabajar a una feria en una zona conocida como “El puerto” por petición de los delincuentes, lugar al que llegó, pero a causa de que no existía el ambiente para adelantar su labor de artesano, se regresó en horas de la noche. Tan pronto pasaron aquellos sucesos, empezó a ser acosado, lo tenían vigilado, le realizaban llamadas al teléfono fijo de su casa, y fue advertido en varias oportunidades que no era permitido salir después de cierta hora, circunstancias que lo llevaron al punto de no poder salir a trabajar a las exposiciones en las que comerciaba sus manufacturas, ocasionando que sus ingresos se vieran diezmados, de tal manera que llegó a no tener el dinero para proveer los alimentos de su hogar, situación de la que dijo, al margen del temor de perder la vida, fue una de las principales razones para abandonar la zona, pues necesitaba brindarle estabilidad a su familia, considerando que en ella había 2 niñas de corta edad.

Aunado, expresó que en ningún momento los responsables de su desplazamiento lo constriñeron o amenazaron para que vendiera o abandonara el bien, y que su decisión obedeció al “Pánico... por los hechos que sucedían en ese barrio”, sumado al “miedo con todas las amenazas que me hacían, que tenía que colaborarles... que me atuviera a las consecuencias”. Agregó, que a causa del desplazamiento se vio afectado tanto económica como emocionalmente, puesto que en la ciudad de Cúcuta ya tenía forjado un historial crediticio positivo que no pudo mantener en Bucaramanga, además, tuvo que soportar la congoja de dejar atrás todo por lo que

había luchado por tantos años, los que habían construido con sus propias manos para la consecución de un futuro.

Frente al interrogante de si en algún momento denunció los hechos victimizantes, en todas las instancias en las que rindió su versión, fue reiterada y enfática su respuesta, no lo hizo por temor a lo que pudiera suceder, sin embargo, ante el Juzgado expresó que en el año 2015 puso su caso en conocimiento de la defensoría del pueblo de Bucaramanga.

Adriana María Araque<sup>49</sup> ilustró que a partir del año 2002 la situación de orden público cambió porque hubo circunstancias que perduraron hasta que abandonaron el inmueble. Añadió, que la salida del predio se produjo en el mes de noviembre del año 2007, debido a lo que denominó “situaciones bastantes difíciles” concernientes con su esposo, puesto que los paramilitares y la guerrilla trataron de involucrarlo, empero él quiso mantener una posición neutra, determinación que le trajo consigo complicaciones con las mencionadas organizaciones, ya que por aquel entonces “si uno no estaba de un lado tenía que estar del otro, cuando uno no estaba en ninguno de los dos pues entonces tiene a los dos de enemigos”.

De forma similar a como lo hizo su esposo, relató el episodio del encuentro con los alzados en armas, detallando que fueron convocados al barrio Trigal del Norte por un sujeto que decía trabajar con alias Diomedes, quien cuestionó a Rufo sobre sus compañeros de trabajo, a lo que este replicó no tener conocimiento de lo que le era preguntado. Señaló que, a partir de esa vivencia, que ubicó temporalmente a mediados del año 2007, fueron amenazados en dos o tres oportunidades a través de “papeles”, que llegaban a su casa en horas de la noche y en los que se les exigía colaboración advirtiéndoles que de no hacerlo “nos iba a pasar algo muy grave, que teníamos que colaborarles”. Indicó que con el

---

<sup>49</sup> [Consecutivo 95](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

mismo fin también recibieron llamadas intimidatorias en varias ocasiones, a efectos de reclamar explicaciones ante la negativa de prestar “colaboración”, circunstancias que incluso la obligaron a tratarse psiquiátricamente en el hospital mental Rudesindo Soto.

Informó que todos estos reprochables actos tuvieron lugar en el mismo año en que decidieron desplazarse, siendo estos la principal razón para tomar dicha decisión. Expuso que como consecuencia del desplazamiento han afrontado circunstancias muy complejas, pues nuevamente se vieron obligados a pagar arriendo, han tenido momentos de escases de los alimentos, y en general, según describió, la vida les cambió “de la tierra al cielo”.

Analizadas en conjunto las referidas declaraciones, se aprecia que existe total correspondencia en lo que a los hechos puntuales que los victimizaron atañe, no evidenciándose discordancias protuberantes, sino tan solo pequeñas diferencias respecto de las fechas en que se suscitaron, situación que *per se* no afecta la credibilidad de sus relatos, máxime si se tiene en cuenta que al momento en que fueron rendidas las declaraciones, había transcurrido alrededor de nueve años, período suficiente como para que la capacidad de evocación de datos puntuales se haya visto afectada por el natural efecto que el paso del tiempo infringe en la memoria, sin embargo, en los ejes medulares de sus versiones ambos fueron coincidentes.

Sin embargo, en lo referente a la alteración psicológica que se señaló afectó a Adriana Araque como consecuencia de los hechos de violencia que los afectaron, es importante resaltar, que en la historia clínica No. 60.368.926 del Hospital Mental “Rudesindo Soto”, datada del 23 de marzo del año 2006<sup>50</sup>, se consignó la siguiente observación “Paciente que según el esposo, hace unos 6 meses viene presentando crisis de nervios con mucha tristeza, a ratos no se soporta, (...) y perdida de sueño. Todo

---

<sup>50</sup> [Consecutivo 113](#), fl. 2, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

debido a los problemas que se le han presentado con la madre por demandas injustificadas. No ha sufrido de ninguna otra enfermedad grave”, consonante con esta información, obra en el expediente copia del proceso penal No. 136576<sup>51</sup>, en donde registra como querellante la señora Luz Marina Araque Hernández y como sindicada Adriana María Araque, por el ilícito de inasistencia alimentaria, observándose en los documentos de ese proceso el acta de la diligencia de conciliación adelantada por las mencionadas ante el Juzgado Segundo de Familia de esta ciudad el día 18 de julio de 2006, en el marco de un proceso de fijación de cuota alimentaria de mayores, a su vez el expediente del proceso alimentario también fue remitido a esta actuación, y en el se observa como fecha de iniciación el día 21 de octubre de 2005<sup>52</sup>; evidencias que desdibujan el argumento según el cual Adriana se enfermó exclusivamente a causa de la situación de amenaza que padeció, no obstante, en virtud del principio de buena fe y *pro homine*, que gobiernan los tramites de esta estirpe, esta circunstancia no compromete la credibilidad predicada en lo referente a las demás situaciones expuestas en la solicitud, por cuanto esta alteración mental, en estricto sentido no se relaciona de forma directa con las vicisitudes expuestas sobre los que se edifica el hecho victimizante.

Aunado, concurrieron como testigos al proceso los señores Fredy Elí Gallo Pinto, Luis Antonio Hernández Rodríguez, José Javier Arellano y Fabio de Jesús Cano Zapata, personas que en modo alguno tienen conocimiento frente a los hechos de violencia vividos por Rufo y Adriana, tanto así que los tres primeros concordaron en afirmar que ni siquiera los conocían, mientras que el último, apenas los distinguió en virtud del negocio jurídico que celebraron<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> [Consecutivo 127](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>52</sup> [Consecutivo 144](#), fl. 1, expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>53</sup> [Consecutivo 3](#), fl. 292, expediente digital, actuaciones del Juzgado. Sobre el particular, en respuesta al interrogante ¿En algún momento de la negociación, el señor Rufo Ayala Pérez le manifestó los motivos por los cuales decidió vender el predio? Respondió: Él me manifestó que quería salirse del barrio e irse para otro lado, no me dijo porque se quería ir, solo que quería irse a trabajar a otro lado, creo que él trabajaba en esa vaina de chanclas algo así.

Adicionalmente milita en el plenario reporte de consulta en la base de datos del sistema de consulta Vivanto<sup>54</sup>, en el que se observa que los señores Ayala Pérez y Araque, junto con su núcleo familiar, se encuentran incluidos en el Registro Único de Víctimas por hechos acontecidos en el mes de noviembre del año 2007, supuestos facticos por los cuales informó la UARIV<sup>55</sup>, han obtenido atención humanitaria en cuantía de \$2'220.000. Obra, además, oficio remitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, en el que se informó los lugares en los que aquellos han ejercido el derecho a voto desde el 2003 hasta el año 2016, evidenciándose que éstos sufragaron hasta el año 2007 en la ciudad de Cúcuta y desde el año 2010 en adelante, en la municipalidad de Girón, constituyéndose en un indicativo de su efectivo cambio de domicilio. También se observa comunicación remitida por parte de la Fiscalía General de la Nación – Dirección de Justicia Transicional<sup>56</sup>, en el que se informa de la existencia de múltiples personas conocidas con el alias de “Diomedes”, respuesta que fue recibida en atención del requerimiento efectuado por el Despacho, en el que se solicitaba información respecto de los postulados que respondiera a ese alias y que hubieren actuado en la ciudad de Cúcuta para el año 2007.

Corolario de lo anterior, considerando que las declaraciones de los solicitantes están amparadas bajo la presunción de buena fe<sup>57</sup> y veracidad, y no fueron desvirtuadas por la parte opositora la que tenía la

---

<sup>54</sup> [Consecutivo 3](#), fls 128-129. expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>55</sup> [Consecutivo 156](#), expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>56</sup> [Consecutivo 8](#), expediente digital, actuaciones del Tribunal.

<sup>57</sup> ARTÍCULO 5° LEY 1448 DE 2011: “El Estado presumirá la buena fe de las víctimas de que trata la presente ley. La víctima podrá acreditar el daño sufrido, por cualquier medio legalmente aceptado. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de la prueba. En los procesos en los que se resuelvan medidas de reparación administrativa, las autoridades deberán acudir a reglas de prueba que faciliten a las víctimas la demostración del daño sufrido y aplicarán siempre el principio de buena fe a favor de estas. En los procesos judiciales de restitución de tierras, la carga de la prueba se regulará por lo dispuesto en el artículo 78 de la presente Ley”. Sobre el tema, la Corte Constitucional en sentencia C-253 A de 2012, explicó: “Así, el principio de buena fe está encaminado a liberar a las víctimas de la carga de probar su condición. En la medida en que se dará especial peso a la declaración de la víctima, y se presumirá que lo que ésta aduce es verdad, de forma que en caso de duda será el Estado quien tendrá la obligación de demostrar lo contrario. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de la prueba”.

carga de probar en contrario<sup>58</sup>, es plausible concluir que los señores Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque efectivamente padecieron en forma personal y directa los embates del conflicto armado que se vivió en el barrio Toledo Plata de la ciudad de Cúcuta, en razón a las acciones que en su contra desplegaron miembros de los grupos paramilitares post desmovilización en el año 2007, lo que les representó un daño real pues se vieron obligados a desplazarse<sup>59</sup> de su lugar de residencia de forma intempestiva, perdiendo el arraigo con la zona en la cual habían habitado por más de 15 años y constituyéndose a partir de allí un estado de necesidad y una modificación no planeada de su proyecto de vida, situaciones que se suscitaron como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario y de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno. Adicionalmente, aunque no se tiene certeza de la identificación de alias “Diomedes”, si hay constancia de varios criminales renombrados con ese remoquete para la época en que ocurrieron los hechos victimizantes, situación que en todo caso en nada influye en el reconocimiento de la condición enunciada, toda vez que tal determinación no depende de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de las conductas punibles<sup>60</sup>.

Finalmente, en este puntual asunto no sobra añadir que obviamente no se requería que Rufo y Adriana fueran sometidos a agravios, ultrajes, torturas o vejámenes mayores de las amenazas de que fueron objeto, para que ahí sí se hubiera señalado que tenían razones para huir, pues en muchos casos, como aquí sucedió, su desplazamiento obedeció al temor fundado o miedo generalizado. En

---

<sup>58</sup> ARTÍCULO 78. INVERSIÓN DE LA CARGA DE LA PRUEBA. Bastará con la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial, o en su defecto, la prueba sumaria del despojo, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso de restitución, salvo que estos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.

<sup>59</sup> ARTÍCULO 60. NORMATIVIDAD APLICABLE Y DEFINICIÓN. PARAGRAFO 2º. Para los efectos de la presente ley, se entenderá que **es víctima del desplazamiento forzado toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de las violaciones a las que se refiere el artículo 3º de la presente Ley.**

<sup>60</sup> ARTÍCULO 3º (...) La condición de víctima se adquiere con independencia de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de la conducta punible y de la relación familiar que pueda existir entre el autor y la víctima.

otras palabras, para ser considerado víctima de desplazamiento forzado no puede exigirse “a la víctima de violencia armada que aun cuando sea palpable la situación de peligro en la que está su vida, deba a esperar a que esta sobrepase los límites y se concrete en un acto vulnerador de su derecho a la vida”<sup>61</sup>, pues la condición de desplazado, a la luz de la normatividad internacional, y lo decantando por la jurisprudencia constitucional, depende única y exclusivamente de la concurrencia de dos condiciones fácticas objetivas; esto es, la causa violenta y el desplazamiento interno -que incluye tanto la expulsión del lugar de residencia como la imposibilidad de regresar.

**3.2.3.** Ahora, como para sacar avante la pretensión de restitución no solo se requiere ostentar la condición de víctima de desplazamiento sino, además, es menester probar que la pérdida de la relación jurídica con el predio acaeció como consecuencia directa o indirecta del conflicto, pasa la Sala a analizar el presunto despojo.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 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 la exposición de motivos de la Ley 1448 de 2011 se expresó que:

“El despojo asumió varias modalidades, desde las compras forzadas a menor valor hasta el destierro, la usurpación física de la posesión y la destrucción de las viviendas y cercas que delimitaban los predios. El despojo de tierras fue legalizado, muchas veces, con transferencias forzadas, con la participación de notarios y registradores, y el rastro de los despojadores fue borrado por testaferros y múltiples trasposos a terceros de aparente buena fe. Otras veces el despojo afectó derechos de tenencia y posesión, interrumpiendo el término de prescripción, y terceros obtuvieron títulos de adjudicación o titularon por vía judicial a su favor. En ocasiones

---

<sup>61</sup> Sentencias T-821 de 2007 y T-042 de 2009.

el INCORA o el INCODER declararon caducados los títulos de beneficiarios de reforma agraria cuando se desplazaron y readjudicaron las parcelas a otras personas. Otras veces el IGAC englobó los predios despojados en otro mayor, alterando el catastro para desaparecer la cédula catastral de los despojados...”.

Y se añadió:

“... en circunstancias tan irregulares y masivas, la posibilidad de la restitución depende de diseñar un sistema de justicia transicional capaz de restablecer los derechos usurpados por violencia, y para lograrlo requiere contar con normas excepcionales, adecuadas a las modalidades del despojo, que den prelación a los derechos perdidos, aunque cuenten con pruebas precarias y una gran debilidad de defensa legal, sobre los derechos usurpados, pero que ostenten todas las pruebas legales y grandes capacidades de defensa judicial. Como el reto es reparar daños sociales de la violencia sobre los derechos patrimoniales, resulta procedente presumir afectadas por la fuerza que vicia el consentimiento las transferencias del dominio motivadas por violencia armada, reconociéndola como causa que anula la voluntad en los contratos. El despojo no fue al azar ni enfrentó a ciudadanos con iguales recursos de poder, sino que fue la aplicación de estrategias deliberadas de grupos armados predatorios, en regiones determinadas, donde ejercieron el control del territorio durante casi dos décadas y colapsaron masivamente los derechos de las víctimas... La consecuencia de los hechos anteriores para el legislador y la justicia es que el problema se aleja del terreno probatorio de la legalidad de las transferencias de propiedad, materia del derecho civil, para reconocer y darle peso jurídico a la verdadera causa generalizada del despojo, que fue la aplicación organizada de la fuerza para desplazar a la población y quedarse con sus tierras, y de esta manera corregir la injusticia colectiva contra comunidades campesinas, indígenas y negras. No se trata de disputas civiles para establecer la titularidad de los derechos de propiedad entre particulares que hacen negocios de finca raíz, para las que es adecuada la legislación ordinaria, sino de atender las consecuencias del conflicto armado sobre la estabilidad territorial del campesinado, para lo cual se requiere una ley de justicia reparativa. La responsabilidad del Estado es establecer con precisión los lugares donde causaron impacto social los hechos de violencia que ocasionaron el abandono de las tierras y determinar a quiénes pertenecían, para que el propio Estado acuda ante la justicia en favor de las víctimas y se cancelen los derechos posteriores al despojo en las regiones donde ocurrieron, sin que valgan sus apariencias de legalidad, que pierden valor como origen del derecho frente a la violencia como verdadera causa ilegal de las transferencias”.

Ahora bien, conociendo el legislador la aparente legalidad que encierran las diferentes clases de despojo, previó en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 que en los negocios jurídicos a los que allí se hace referencia, celebrados sobre inmuebles inscritos en el Registro de Tierras Presuntamente Abandonadas o Despojadas, se presume ausencia de consentimiento o de causa lícita.

Sobre el tema, en la referida exposición de motivos se señaló:

“Probada la violencia en la región del despojo, la justicia debe aplicar las presunciones a favor de las víctimas para proteger definitivamente sus derechos y agotar la eficacia de los recursos legales de los actuales tenedores. La violencia es un proceso social que irradia sus efectos más allá de las víctimas directas, pues también afecta a víctimas colaterales e indirectas y por tanto exige reparaciones colectivas. La capacidad de la violencia para generar situaciones sociales es enorme. Masacres como la del Salado, Chengue o Mapiripán, causan un desplazamiento de cientos o miles de personas, que abandonan sus predios y no pueden impedir que se desate un proceso de apropiación abusiva y oportunista, con extensión de cercas, destrucción de viviendas y ocupación con ánimo de apropiación. En estos casos desaparece el libre consentimiento para transferir los derechos, aún si la transferencia tiene apariencias de legalidad y el despojado recibió algún dinero para poder huir y salvar su vida y la de los suyos...”.

Las presunciones relevan de la carga probatoria a los sujetos a favor de quienes operan. Según la Corte Constitucional “Una vez demostrado aquello sobre lo cual se apoyan, ya no es preciso mostrar, valiéndose de otros medios de prueba, lo presumido por la ley. En virtud de la presunción legal, se tiene una prueba completa desde el punto de vista procesal y es esa exactamente la finalidad jurídica que cumplen las presunciones y sin la cual carecerían de sentido”. Consiste en “un típico procedimiento de técnica jurídica adoptado por el legislador, en ejercicio de su facultad de configuración de las instituciones procesales, con el fin de convertir en derecho lo que simplemente es una suposición fundada en hechos o circunstancias que generalmente ocurren, ante el riesgo de que la dificultad de la prueba pueda significar la pérdida de ese derecho afectando bienes jurídicos de importancia para la sociedad”. Se trata de instituciones que “respetando las reglas de la lógica y de la experiencia, reconocen la existencia empírica de situaciones reiteradas y recurrentes, comúnmente aceptadas, para elevarlas, por razones de

equidad, al nivel de presunciones”<sup>62</sup>. Por su naturaleza, “las presunciones liberan a la parte beneficiada por ellas de la carga de demostrar el hecho que se presume, correspondiendo al afectado por la misma demostrar la inexistencia o no ocurrencia de los hechos presumidos”<sup>63</sup>.

El numeral segundo de dicha disposición –art. 77- contempla como presunción legal, salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, que en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, pues allí opera una presunción de derecho. Dichos negocios jurídicos entre otros son: **a)** En cuya colindancia hayan ocurrido actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono, o en aquellos inmuebles en donde se haya solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, excepto en aquellos casos autorizados por autoridades competentes o aquellos mediante el cual haya sido desplazado la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quien convivía o sus causahabientes; **d)** En los casos en los que el valor formalmente consagrado en el contrato, o el valor efectivamente pagado, sean inferiores al cincuenta por ciento del valor real de los derechos cuya titularidad se traslada en el momento de la transacción. **A voces del literal e)** de la referida disposición: “Cuando no se logre desvirtuar la ausencia de consentimiento en los contratos y negocios mencionados, celebrados sobre los inmuebles atrás referidos, el acto o negocio de que se trate será reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estarán viciados de nulidad absoluta.

En el formulario de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Ayala Pérez manifestó:

---

<sup>62</sup> Sentencia C-780 de 2007.

<sup>63</sup> Sentencia C-055 de 2010

“Yo viví en el predio casi 18 años, desde el año 1989 – 1991 que invadí este terreno, hasta el año 2007 que salí desplazado de la zona por los grupos armados al margen de la ley (paramilitares y guerrilla) (...) yo vendí el predio al primer postor para no perderlo, puse en venta el predio y el señor FABIO DE JESÚS CANO llegó y aceptó comprármelo, hicimos negocio inmediatamente y a los días se hizo la compraventa del predio. Yo vendí la mejora del lote con casa de material construida en trece millones quinientos mil pesos (\$13.500.000). Yo me sentí forzado a vender por las amenazas y el miedo que sentí, pero el señor FABIO DE JESUS CANO nunca me obligó ni me forzó a venderle el predio” (Sic)<sup>64</sup>.

### En diligencia de ampliación surtida ante la UAEGRTD relató:

“Antes de irme hice una compraventa por quince millones de pesos, con el señor FABIO DE JESUS CANO ZAPATA. Él me ofreció ese precio y yo acepté. Yo no le conocía de antes, él apareció y no sé quién le dijo... Yo no le conté al señor FABIO porque quería vender, solamente me quería ir y ya”<sup>65</sup>. Luego agregó: Yo estaba en mi casa, y el comprador llegó y me dijo que si vendía el predio, yo le dije que sí, acordamos el precio. Como a los dos días nos fuimos a una notaría y el medió unas arras del negocio, y al otro día me dio el resto, y ya, de ahí me fui para Bucaramanga. Como a los dos o tres días de haber hecho la diligencia en la notaría de promesa de compraventa, hicimos las escrituras. Yo no me acuerdo como fue eso, yo no tengo las escrituras, se las quedó el comprador. Yo no me acuerdo como fue, nos pusimos una cita en un banco, el me dio la plata y yo le entregue las escrituras del predio, pero no me acuerdo que hayamos hecho en la notaría escritura alguna. De todas maneras, está el documento de promesa de compraventa y si el aparece en el certificado de libertad y tradición, es porque si la hicimos (Sic)<sup>66</sup>.

Frente al interrogante de en qué momento había decidido poner en venta el inmueble, sostuvo: “Yo nunca tuve esa opción como la única, y tampoco lo hice público. Desde el momento en que empecé a tener los inconvenientes ya relatados, yo solo quería vender la casa”; sobre los pormenores de la negociación describió “Yo le pedí 20 millones, creo, y él me ofreció QUINCE MILLONES, los cuales acepte sin problema porque yo lo que quería era vender eso, no tener problemas” (Sic).

---

<sup>64</sup> [Consecutivo 3, fl. 111, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

<sup>65</sup> [Consecutivo 3, fl. 134, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

<sup>66</sup> *Ibidem.*

En sede Judicial<sup>67</sup> en síntesis ratificó lo expuesto ante la UAEGRTD, recalcando que nunca le manifestó a nadie que la propiedad estaba en venta, además expuso que su situación para ese momento era complicada, detallándola en los siguientes términos:

“Yo le dije a mi esposa mire se apareció un señor y le podemos vender el predio porque no nos vamos, ya dejemos de tanta cosa y arranquemos entonces ella estuvo de acuerdo, si ve así de fácil nosotros salimos de la noche a la mañana porque ya no soportábamos todo ese mundo que estábamos viviendo y el señor dijo, a bueno pues entonces le doy tanto y le dije bueno listo hacemos los documentos y tome su plata y (sic) hicimos los documentos y ya el me dio unas arras y como a los él me dijo esto yo le doy tanto tiempo para que usted me desocupe, yo si me acuerdo si me entiende yo jun yo dije jun apenas me dé la plata pues volado apenas me dio la plática que tanto tiempo eso fue como a los días, yo no me acuerdo bien a los días ya estaba buscando el camión era pa irme volado de ahí entonces me trasladé pa´ Bucaramanga” (Sic).

Adicionalmente a lo ya expuesto, manifestó que la venta del predio tuvo lugar en el mes de noviembre del año 2007, época en la que habían transcurrido más o menos 4 o 5 meses desde la reunión que tuvo lugar en el barrio El Trigal; también dijo que entre el momento en que el comprador se hizo presente en la casa y la data en que se perfeccionó el negocio transcurrió poco tiempo, pues refirió “eso fue muy rápido, yo creo que eso fue a los días, yo lo que quería era irme”, además declaró que una vez perfeccionado el acuerdo de voluntades, él le pidió al comprador unos “diitas para desocuparle”.

Adriana María Araque en diligencia judicial<sup>68</sup> contó que el negocio se produjo debido a que Fabio de Jesús Cano Zapata se acercó a la propiedad e indagó si la misma estaba disponible para la venta, situación que ella, considerando los problemas que se venían presentando, que los hacían sentir “acosados y acorralados”, vio como una oportunidad. Señaló que en las tratativas del negocio intervinieron su esposo y el

---

<sup>67</sup> [Consecutivo 96, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

<sup>68</sup> [Consecutivo 95, expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

señor Cano Zapata, quienes acordaron un precio de \$13'500.000, valor con el que ella si bien no estuvo de acuerdo, lo aceptó, justificando esa postura en el hecho que “era necesario irnos de ahí y era algo urgente”. Indicó que luego de haberse pagado el precio, salieron del terreno como a los 8 o 15 días con destino al departamento de Santander, en razón a que allí tenía una prima que les prestaría ayuda. En cuanto a la exhibición de los motivos que inspiraron la enajenación del predio, reveló que ellos no se los dijeron al comprador, y que, de todos modos, él tampoco indagó por estos.

Al ser cuestionada por el motivo que los llevó, no a marcharse tan pronto tuvo lugar la recordada reunión del barrio El Trigal, sino a esperar unos cuantos meses más, para finalmente terminar desplazándose, señaló:

“Pues porque uno cree a veces que de pronto las cosas van a pasar... que se van a calmar... que uno al no estar en ningún lado, o sea, ni en un lado ni el otro... lo van a dejar a uno tranquilo... también pues eso es un esfuerzo... es una decisión como tan fácil de uno tomar, que uno ha estado tanto tiempo en un lugar, tantos años, tanto sacrificio y tanto esfuerzo para uno, o sea, es una una decisión muy difícil para tomar uno, para vender así y salir no es tan fácil”(sic).

A su turno, Fabio de Jesús Cano Zapata, tanto en la etapa administrativa<sup>69</sup> como en la judicial<sup>70</sup>, testificó que se enteró de la venta del predio objeto de la solicitud de restitución en el año 2007 por información que le suministrara su amigo Isaac Baca, conocido con el apodo de “Güicho”, de quien dijo era comisionista y residía en el barrio, por esa razón le ayudó a contactarse con Rufo, quien estaba “pidiendo” \$14'000.000 por el inmueble, precio sobre el que emitió una contraoferta de \$13'500.000, siendo ésta aceptada por el solicitante. En lo atinente a como se pagó la suma pactada, comentó que primero le hizo la entrega de \$8'500.000 y al momento de firmar los documentos, efectuó el pago

---

<sup>69</sup> Consecutivo 3, fls 291 - 293. [expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

<sup>70</sup> Consecutivo 92. [expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

del excedente, además, que entre el momento en que llegaron a un convenio y la formalización del negocio pasó poco tiempo, puntualizando que “eso fue rapidito”, precisando que todo se llevó a cabo más o menos en ocho días. En respuesta al cuestionamiento de si se enteró que Rufo Ayala Pérez para el momento de la enajenación del inmueble estaba pasando por alguna situación de violencia que lo afectare o intimidase, con vehemencia afirmó no saberlo y no tener conocimiento sobre ese particular, de igual forma, cuando fue preguntado acerca de las indagaciones efectuadas al vendedor sobre las razones para vender el predio, señaló que *“No, no, no yo le pregunté al hombre, no yo le pregunte que si iba a vender la casa la casa esa y si la vendo cuanto es el precio, bueno 14 millones bueno yo tengo 13 millones y medio, ya vamos hacer los papeles entonces de buena fe lo hice, yo de buena fe mis cosas son transparentes sí”*.

Fredy Elí Gallo Pinto, no fue indagado sobre los hechos constitutivos del despojo, sin embargo, fácil es concluir que nada sabe al respecto, por cuanto de forma clara indicó no conocer a Rufo y Adriana, por lo tanto, mucho menos estará enterado de la particular situación que afrontaron.

Luis Antonio Hernández Rodríguez, expresó que desde hace 16 años vive en el barrio Toledo Plata, mismo tiempo en que lleva conociendo a la parte opositora, a quien se refirió como su “patrona”, dado que fue su empleado en el año 2010 para la realización de algunas adecuaciones al bien aquí reclamado. Al igual que el anterior testigo, adujo no conocer a los solicitantes, concluyéndose entonces que tampoco puede ofrecer ningún elemento demostrativo frente a los hechos que ahora interesan al proceso. Finalmente, José Javier Arellano, en idéntico sentido a los anteriores testigos, refirió no conocer a los señores Ayala Pérez y Araque, personas de las que aseveró *“jamás, ni los he oído mentar”*.

Respecto de las pruebas documentales, milita en el expediente documento rotulado como Promesa de Compraventa Mejora, determinado con el número IB-221483 y datado del 26 de octubre del año 2007<sup>71</sup>, celebrado entre los señores Rufo Ayala Pérez y Fabio de Jesús Cano Zapata, a través del cual el primero le promete en venta al segundo la posesión que ejerce sobre la mejora objeto de este litigio, fijándose como precio \$13'500.000.

Valoradas de forma conjunta las pruebas, de ellas se concluye que para el momento en que Rufo y Adriana deciden vender el inmueble, se encontraban en estado de miedo y zozobra ocasionado por el accionar de los miembros de grupos armados, quienes bajo amenazas veladas, llamadas intimidantes, y extorsiones, propiciaron en ellos un estado de desesperación, al punto que, para el momento de la venta del predio, sin importar los años que llevaban habitándolo, el arraigo que tenían con el barrio, y lo difícil que era tomar la decisión de marcharse dejando todo atrás, solo contemplaban la idea de venderlo, determinación que como quedó evidenciado en sus relatos, fue inspirada por el temor de no perderlo, por el miedo que suscitaban las amenazas, porque ya no soportaban más la situación que estaban padeciendo y porque era necesario y urgente salir de allí. Urgencia que, aunque no ventilaron en público, sí quedó expuesta a partir de la ligereza con la que se efectuó el negocio jurídico, aspecto en el que incluso Fabio de Jesús coincide, pues todos apuntaron a que entre el momento en que se acordaron los pormenores de la transacción y se suscribió el convenio, no transcurrieron más de 15 días.

Así las cosas, si bien los reclamantes nunca dijeron cuáles eran los verdaderos motivos para enajenar el inmueble, es evidente que en ese negocio jurídico, contrario a lo sostenido por la parte opositora en su intervención final, el consentimiento se hallaba viciado por los efectos psicológicos que el conflicto infringió sobre el vendedor, que lo llevaron

---

<sup>71</sup> [Consecutivo 3, fls 169-170 expediente digital, actuaciones del Juzgado.](#)

a desprenderse de su propiedad, y que seguramente en un escenario carente de situaciones relacionadas con aquel, no hubiere procedido en esa dirección.

Bajo esta perspectiva, al quedar probado que para la época en que se materializaron los hechos alegados por los solicitantes como generadores del despojo, en la ciudad y en especial en esa localidad existía un contexto de violencia, bajo el cual se enmarcó la celebración del negocio jurídico que generó el rompimiento del vínculo que aquellos ostentaban con el predio, se decanta la existencia del nexo causal entre la venta, la alteración del orden público y los efectos que sobre los Ayala Araque esta produjo. Sumado a ello, la parte opositora con las pruebas decretadas a instancia suya no logró desacreditar los hechos narrados, incumpliendo de este modo la carga que tenía de probar en contrario.

Consecuencialmente con lo anterior, es palpable que en la situación aquí analizada se configuran las presunciones legales de los literales a) y d) del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, pues el reclamante, como ya se dijo, no obró con plena libertad contractual dado que el móvil determinante para la transferencia radicó precisamente en los efectos que el conflicto ocasionó en una de los extremos contractuales, cuestión que permite predicar válidamente la ausencia de consentimiento puro, libre y espontáneo en el negocio celebrado, en tanto que por proteger un derecho de mayor valía, como la vida, de una amenaza inminente se sacrificó otro como el patrimonio, máxime que en este caso, la mejora fue vendida por mucho menos de la mitad del precio que tenía para el año 2007, que de acuerdo con el dictamen del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, era de \$93'890.000<sup>72</sup>.

---

<sup>72</sup> [Consecutivo 86.](#)

### 3.2.4. De la Formalización del título.

De conformidad con el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un "...modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos..." por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y al tenor de lo dispuesto en el artículo 2518 *ibídem*, por el modo de la "prescripción adquisitiva" o "usucapión", se pueden obtener derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto por el legislador.

Tal prescripción se basa, esencialmente, en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, el que de conformidad con el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 1º de la Ley 791 de 2002, es de diez (10) años.

A su turno, el artículo 762 de la citada codificación, define la posesión como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", lo que exige, para su configuración, del *animus* y el *corpus*, lo primero implica la íntima convicción de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; lo segundo, ocupar la cosa.

En el presente asunto, Rufo Ayala Pérez, expresó, refiriéndose al momento en que llegó al inmueble, que alrededor del año "1990, del 88 al 90 más o menos fue la fecha en que nosotros invadimos esos predios", igualmente puso de presente que allí perduró por un lapso de "18 años, como 18 a 20 años así duramos nosotros allá, como 17, 18 años", tiempo durante el cual, vivió allí con su esposa Adriana María Araque y sus hijas Mayra Alejandra y Kelly Johana, y además realizó los siguientes actos de señor y dueño:

“Primero hice la pieza esquinera, después construí una salita, después construí otra pieza, después construí la cocina, luego construí un corredor y después construí el tallercito donde trabajaba artesanía. Construí un tanque aéreo y un tanque terrestre para depósito de agua. Luego llegaron las empresas de servicios, nos instalaron el agua, nos instalaron la luz, teléfono. Los pizos (sic) eran enchapados, afuera había un corredor grande en todo el frente. Se empañetaron las paredes, la cocina estaba con mesón y enchapada. El techo era de zinc. El patio era la mayor parte la casa, la casa de habitación ocupaba la mitad del predio. Estas mejoras se realizaron durante todo mi tiempo de habitación en el predio”<sup>73</sup>.

Por su parte, Adriana María Araque señaló que llegó al predio “como en el año 92, fue después del 90, mi hija la mayor tenía 4 años”, una vez ubicados allí empezaron a habitarlo, informando que durante un periodo de tiempo de entre 10 o 15 años ellos realizaron los actos de posesión ya referenciados en esta providencia<sup>74</sup>.

En el documento Promesa de Compraventa Mejora, de número IB-221483 y fechado del 26 de octubre del año 2007<sup>75</sup>, se aprecia que Rufo Ayala Pérez, prometió vender “LA POSESIÓN DE UNA MEJORA”, que fue así descrita: “Una casa paa habitación integrada por tres (3) piezas, construidas en paredes de bloque sin empañetar, techos de sinc, pisos de cemento, con ventana y puerta de hierro, con un tanque en ladrillo pequeño para deposito del agua, con los servicios de agua, luz, alcantarillado, levantada sobre un lote de terreno ejido” (Sic), en el mismo sentido, se elevó la escritura pública No. 1932 del 2 de noviembre de 2007<sup>76</sup>, acto a través del cual se instrumentó una “Venta de mejoras”, cuyo objeto fue “transferir a título de venta real y efectiva el derecho de dominio y posesión sobre una mejora”, siendo los extremos de la relación contractual, los señores Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, los vendedores, y Fabio de Jesús Cano Zapata, el comprador.

Con fundamento en los referidos elementos de prueba, es claro que en el *sub examine* se probó que Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, ostentaron la posesión del inmueble, condición que además se revalida con fundamento en las declaraciones de Fabio de Jesús Cano

---

<sup>73</sup> Consecutivo 3, fls. 132,133 expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>74</sup> Ver acápite de relación jurídica con el predio.

<sup>75</sup> Consecutivo 3, fls 169-170 expediente digital, actuaciones del Juzgado.

<sup>76</sup> Ibídem, fls 327-329.

Zapata – ya analizadas-, de las cuales se infiere que los aquí solicitantes eran reconocidos públicamente como los dueños del predio antes descrito, pues solo así se entiende que el comprador allá efectuado negociación con ellos y no con diferentes personas.

Así las cosas, resulta diáfano concluir que Rufo y Adriana se constituyeron en poseedores del predio objeto de reclamación a partir del año 1990 extendiéndose dicha calidad hasta el año 2007, tiempo en el que ese vínculo jurídico se quebrantó como consecuencias de los efectos de la transacción que celebraron con Cano Zapata.

Considerando la anterior situación y habiéndose encontrado demostrado el despojo, tal como se enunció en el acápite precedente, es menester traer a colación, los incisos terceros y cuarto del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, que prescriben:

“La perturbación de la posesión o el abandono del bien inmueble, con motivo de la situación de violencia que obliga al desplazamiento forzado del poseedor durante el período establecido en el artículo 75, no interrumpirá el término de prescripción a su favor. (...) El despojo de la posesión del inmueble o el desplazamiento forzado del poseedor durante el período establecido en el artículo 75 no interrumpirá el término de usucapión exigido por la normativa. En el caso de haberse completado el plazo de posesión exigido por la normativa, en el mismo proceso, se podrá presentar la acción de declaración de pertenencia a favor del restablecido poseedor”.

De cara a la norma en cita, a pesar del referido negocio, el término de prescripción extraordinaria siguió corriendo a favor de las víctimas despojadas, lo que significa que incluso de tener en cuenta la normatividad anterior lograron cumplir con suficiencia el tiempo exigido en la ley, con más veraz si se cuenta el termino con la normatividad que les es más favorable, lo que conllevaría a acceder a la pretensión de formalización, respecto de la que se decidirá más adelante.

### 3.2.5. Buena fe exenta de culpa

El artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 dispone el reconocimiento en la sentencia de la compensación a terceros opositores que prueben que actuaron con buena fe exenta de culpa, la cual definió la Corte Constitucional en sentencia C-1007 de 2002, como “aquella que 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”.

En providencia C-740 de 2003, la citada corporación precisó los elementos que debe acreditar quien pretenda alegar buena fe exenta de culpa para ser amparado por el ordenamiento jurídico: “a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijeran que **la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos**. b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño” (resalto propio).

La Corte Suprema de Justicia respecto de la teoría de la apariencia -*error communis facit ius*, señaló: “Sin embargo, cuando no se trata ya de la simple posesión de buena fe si no, que está sublimada por el error invencible en el que habría incurrido toda persona prudente y diligente, por avisada que se la suponga, quiere la doctrina con base en los principios que sustentan la seguridad jurídica, sacrificar el derecho ante la buena fe exenta de culpa cualificada y creadora dentro del aforismo *error communis facit ius*. Pero no es esta la buena fe que el artículo 769 del Código Civil presume, sino aquella que no basta alegar, que debe probarse el supuesto de la esmerada diligencia y cuidado de quien la invoca,

que exige estar fundada en justos motivos de error o consideraciones por entero plausibles, de suerte que no haya lugar a duda acerca de que aún las gentes mejor capacitadas habrían incurrido en la misma equivocación. Es la buena fe apoyada en error jurídicamente excusable como soporte necesario de la teoría de la apariencia”<sup>77</sup>.

Finalmente, en sentencia C-820 de 2012 el máximo órgano constitucional señaló 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”.

En suma, en cada caso deben analizarse de manera particular y concreta, cuáles fueron las actuaciones adelantadas por el adquirente que pretende compensación para verificar la situación de normalidad de los inmuebles adquiridos en zona de conflicto, y cuya titularidad ostenta; o si contaba con los elementos necesarios para descubrir alguna anomalía en torno a ellos.

En el asunto *sub examine* Sandra Yaneth Galvis Fuentes, en declaración rendida en la etapa judicial *grosso modo* señaló que aproximadamente desde el año 2000 ha habitado en el barrio Toledo Plata y otros que le son circunvecinos como el barrio Aeropuerto y el Simón Bolívar, de igual modo, sostuvo que en todo el tiempo que ha habitado en el sector nunca ha tenido conocimiento de situaciones relacionadas con alteraciones del orden público, sin embargo reconoció que por comentarios se había enterado que antes de su llegada a esa zona urbana si había presencia de grupos armados.

Confrontada la declaración de la opositora con las demás rendidas en el transcurso de la actuación –ya analizadas en acápites previos-, se observa que ella se posiciona en el sector de las personas que manifiesta no tener conocimiento de acciones relacionadas con el conflicto, no obstante, como quedó plasmado en el acápite de contexto

---

<sup>77</sup> Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil -Bogotá, 25 de agosto de 1959, Magistrado Ponente: José Hernández Arbeláez.

visto en líneas anteriores, de público conocimiento es que para el año 2007 existía una situación de violencia generalizada en la ciudad de Cúcuta, circunstancia que permite concluir, en primer lugar, que ese especial escenario –violencia generalizada- era una realidad palpable para el momento en que se materializó el convenio de compraventa<sup>78</sup>, en segundo lugar, que debido a la notoriedad de ese escenario, muy a pesar de que quien se opone a la restitución diga desconocerla, a todas luces esta posición resulta carente de fundamento.

Pese a lo anterior, fundamental resulta precisar en este punto, que si bien fue un hecho notorio los efectos del conflicto armado en la ciudad de Cúcuta y su zona urbana y en general en todo el departamento de Norte de Santander entre los años 2005 y 2008, lo cierto es que dicha situación no significa *per sé* que todas las personas que compraron tierras en la época referida o después, hayan actuado desprovistas de buena fe cualificada, o lo que es lo mismo, que se hubieren aprovechado de la situación de violencia generalizada para la realización del negocio jurídico.

En síntesis, de acuerdo con los planteamientos esbozados hasta este punto, en procesos de esta naturaleza para que el obrar de un opositor sea catalogado como de *buena fe exenta de culpa*, más allá del conocimiento o no de la situación de violencia generalizada, lo que en verdad se requiere para que su proceder sea rotulado bajo ese especial género de conducta, es que además de haber obrado con lealtad, rectitud y honestidad haya realizado acciones encaminadas a establecer la legalidad de la tradición del predio, comportamiento que es el esperado que quien actúa de forma prudente y diligente en sus negocios.

Bajo esta perspectiva, advierte la Sala que, si bien la parte opositora en el presente asunto no averiguó respecto de los antecedentes tradicionales del inmueble, lo cierto es que de todos modos

---

<sup>78</sup> Para ese entonces los grupos paramilitares post desmovilización eran el factor de violencia predominante.

aun así hubiere adelantado indagaciones en ese sentido, tampoco habría podido enterarse de los hechos que rodearon el despojo del que fueron objeto los señores Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque.

Para arribar a la anterior conclusión debe tenerse en cuenta lo siguiente:

\* Si Galvis Fuentes hubiere consultado en el año 2010 a quien fungió como su vendedor en el negocio jurídico a través del cual se hizo con el dominio del predio, esto es, al señor Fabio de Jesús Cano Zapata, ninguna información habría obtenido respecto de los hechos que padecieron Rufo y Adriana, pues estos en sus declaraciones fueron precisos en mencionar que a nadie le comentaron las razones reales que inspiraron su decisión de vender y que al señor Cano Zapata, según lo declarado por el solicitante, tan solo le dijo que enajenaba porque tenía ganas de irse del barrio.

\* De otro lado, en caso que la opositora hubiere consultado con algunas de las personas vecinas del sector o que lo frecuentan, como los señores Fredy Elí Gallo Pinto, Luis Antonio Hernández Rodríguez y José Javier Arellano, ningún resultado hubiere obtenido, pues todos ellos fueron coincidentes en señalar que no tenían conocimiento de quienes eran las personas que responde a los nombre de Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, sumado a ello, la dificultad de preguntar se incrementa, si se tiene en cuenta que la solicitante también indicó no conocer a los solicitantes, por lo tanto, tampoco gozaba de la información que requería para hacer indagaciones efectivas.

\* De igual forma, en esta caso no era posible realizar un detallado y juicioso estudio de la tradición del bien, puesto que el inmueble pretendido carece de folio de matrícula inmobiliaria, al tratarse de una posesión, situación que torna en bastante complicada la verificación de los anteriores poseedores. Igualmente la carencia de folio de matrícula

inmobiliaria imposibilitaba la inscripción de medida de protección que pudieran haber alertado a la compradora y le sirvieran de indicativo que en el lugar de ubicación de la propiedad se presentaron desplazamientos<sup>79</sup>.

\* Adicionalmente, debe resaltarse que el solicitante Rufo Ayala Pérez denunció los hechos de los que fue víctima pero solo hasta el año 2015, es decir, si Sandra Yaneth al momento de adquirir el bien hubiere elevado petición o consulta a entidades como la Personería municipal, Defensoría del Pueblo, Procuraduría Agraria o cualquier otra autoridad, tampoco iba a obtener resultado alguno.

\* Finalmente, se trata de un barrio de invasión en el que la mayor de las veces la población es flotante, por tanto, muy difícil de rastrear la tradición de los titulares de las mejoras.

Así las cosas, se concluye que Sandra Yaneth Galvis Fuentes, aun cuando hubiera desplegado actos positivos encaminados a verificar la regularidad del negocio jurídico no habría contado con algún fundamento que le permitiera enterarse de los hechos sufridos por los solicitantes, por lo que cualquier otra persona en su lugar, aun actuando bajo los parámetros de un persona prudente y diligente juiciosa en sus negocios, habría incurrido en el mismo error, creyendo actuar con lealtad y habiendo verificado la regularidad de la actuación, máxime si se tiene en cuenta que nadie está obligado a lo imposible ni a soportar consecuencias adversas por hechos ajenos a sus posibilidades reales. De esta manera, la opositora es merecedora de la compensación que regula el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011.

---

<sup>79</sup> Ley 387 de 1997.

### **3.2.6 Otros pronunciamientos relacionados con las pretensiones de la solicitud y la compensación de la parte opositora.**

La consecuencia de accederse a las pretensiones en virtud de las presunciones legales atrás referidas, conlleva a proteger el derecho fundamental a la restitución material a que tienen derecho los señores Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, respecto del inmueble ubicado en la Calle 12 A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96), ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta – Norte de Santander.

Corolario de lo enunciado en líneas anteriores, conforme a lo preceptuado en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, se declarará la inexistencia de los negocios jurídicos contenidos en la Promesa de Compraventa Mejora, determinado con el número IB-221483 y datada del 26 de octubre del año 2007, que contiene la promesa de compraventa de la posesión celebrada entre Rufo Ayala Pérez y Fabio de Jesús Cabo; y de las escrituras públicas N° 1932 del 2 de noviembre de 2007 y 501 del 15 de febrero del 2010, ambas de la Notaria Séptima del Círculo de Cúcuta, la primera de ellas instrumentó la venta de mejoras celebrada entre Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque con Fabio de Jesús Cano Zapata, por su parte, el segundo instrumento público reseñado, instrumentó la venta de mejoras celebrada entre Fabio de Jesús Cano Zapata y Sandra Yaneth Galvis Fuentes.

Así, se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José de Cúcuta, que cancele del folio de matrícula No. 260-41566, las medidas adoptadas con ocasión del presente proceso, que se encuentran inscritas en las anotaciones 1722 y 1723.

Igualmente, se ordenará la formalización del bien, declarando que Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, adquirieron la propiedad del predio ubicado en la Calle 12A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96), del barrio

Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta – Norte de Santander por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. El bien mencionado hace parte del predio de mayor extensión con cédula catastral No. 01-10-0328-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 260-41566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. En razón a lo anterior se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta que inscriba la presente sentencia en el folio antes aludido y proceda a dar apertura a un nuevo certificado de matrícula inmobiliaria respecto del bien identificado en la parte resolutive de esta providencia.

Se dispondrá que el Instituto Geográfico Agustín, como autoridad catastral, proceda a la actualización de los registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo la individualización e identificación del predio ubicado en la Calle 12 A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96), del barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta.

Adicionalmente, y como medida preventiva, se ordenará al comandante de la Policía Metropolitana de Cúcuta, con el fin de que en el marco de las competencias que le asigna la Constitución Nacional y la Ley 1448 de 2011, garantice la vida e integridad personal de los beneficiarios de la restitución.

Por otra parte, se ordenará al municipio de San José de Cúcuta, dar aplicación al Acuerdo Municipal No. 036 de 2013 y en consecuencia deberá condonar las sumas adeudadas por concepto de impuesto predial y otras contribuciones del predio de la Calle 12 A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96) ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta, con cédula catastral No. 01-10-0328-0001-018.

La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, como responsable de la operación de la Red Nacional de Información para la Atención y Reparación a las Víctimas (literal p) del artículo 91 *lb.*), adoptar –si aún no lo ha hecho- las medidas

que sean necesarias para la reparación de los señores Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque y su núcleo familiar, en el que deberá tener en cuenta las características particulares de cada uno de los miembros.

El Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, dará prioridad y facilidad para el acceso de los miembros del núcleo familiar de Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque a sus programas de formación y capacitación técnica.

La Alcaldía municipal de San José de Cúcuta, deberá a través de sus respectivas Secretarías de Salud o las entidades que hagan sus veces, garantizar a los solicitantes restituidos, la atención psicosocial y de salud integral de que trata el artículo 137 de la Ley 1448 de 2011. De tal actuación deberá rendir informe dentro del mes siguiente a la notificación.

En este punto es menester advertir que si bien en el informe técnico predial se informó que el predio a restituir tiene afectación por hidrocarburos se prevendrá a la entidad encargada para que previa intervención se requiera el consentimiento expreso de los aquí reclamantes.

Conforme a lo expuesto en la parte motiva, se ordenará la compensación de que trata el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 a favor de la opositora Sandra Yaneth Galvis Fuentes, por haber acreditado buena fe exenta de culpa en su actuar, la que equivale al valor comercial de la vivienda allí construida conforme el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Por último, 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.

#### IV. CONCLUSIÓN

Corolario de lo expuesto, se protegerá el derecho fundamental a la restitución de tierras, por cuanto se acreditaron los presupuestos axiológicos que fundamentan las pretensiones de los solicitantes. Por otra parte, teniendo en cuenta que se reconoció la buena fe exenta de culpa de Sandra Yaneth Galvis Fuentes, se ordenara en su favor la compensación de que trata el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011.

#### V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO. AMPARAR** el derecho fundamental a la restitución de tierras de los señores Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque, identificados respectivamente con las cédulas de ciudadanía números 13.269.564 de Tibú y 60.368.296 de Cúcuta.

**SEGUNDO. DECLARAR** impróspera la oposición, y **RECONOCER** que Sandra Janeth Galvis Fuentes, acreditó buena fe exenta de culpa.

**TERCERO. ORDENAR** a favor de Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque la restitución jurídica y material del bien reclamado, respecto del predio individualizado e identificado así:

El bien de la Calle 13 12A 96 -antes Calle 12A No. 10<sup>a</sup> 100<sup>80</sup>-, ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta

---

<sup>80</sup> De acuerdo con las conclusiones vistas en el Informe Técnico de Georreferenciación, según información institucional, el predio solicitado se ubica en la actualidad en la dirección Calle 13 No. 12 A – 96, Barrio Toledo Plata de la ciudad de Cúcuta.

– Norte de Santander, distinguido con cédula catastral 54-001-01-10-0328-0001-018, que hace parte del predio de mayor extensión con identificación predial No. 01-10-0328-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 260-41566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la municipalidad antes referida. Alinderado de la siguiente forma: Norte: Partiendo desde el punto 114089 en línea recta en dirección suroriente, hasta llegar al punto 114090b en una longitud de 13.902 metros, colinda con Alcides Coronel. Oriente: Partiendo desde el punto 114090b en línea recta pasando por el punto 114090a en dirección suroccidente, hasta llegar al punto 114090 en una longitud de 18,89 metros, colinda con Rodolfo. Sur: Partiendo desde el punto 114090 en línea recta pasando por el punto 114088a en dirección noroccidente, hasta llegar al punto 114088 en una longitud de 13,902 metros, colinda con la Calle 12A. Occidente: Partiendo desde punto 114088 en línea recta pasando por el punto 114089a en dirección nororiente, hasta llegar al punto 114089 en una longitud de 18,89 metros, colinda con la Avenida 10.

Identificado con las siguientes coordenadas, según el informe de georreferenciación:

ID_PTO	Coordenadas WGS84			MAGNA BOGOTA		
	Latitud		Longitud	Norte	Este	
gps 1	7° 56' 17"	N	72° 30' 45"	W	1369906,304	1172577,142
gps 2	7° 56' 17"	N	72° 30' 45"	W	1369899,423	1172589,437
114089	7° 56' 18"	N	72° 30' 45"	W	1369927,586	1172591,123
114088	7° 56' 18"	N	72° 30' 45"	W	1369911,212	1172581,703
114090	7° 56' 17"	N	72° 30' 44"	W	1369904,272	1172593,748
114090b	7° 56' 18"	N	72° 30' 44"	W	1369920,646	1172603,168
114088a	7° 56' 17"	N	72° 30' 45"	W	1369907,767	1172587,683
114089a	7° 56' 18"	N	72° 30' 45"	W	1369921,614	1172587,687
114090a	7° 56' 18"	N	72° 30' 44"	W	1369914,758	1172599,781



la Ley 1448 de 2011, para proteger a los restituidos su derecho y garantizar el interés social de la actuación estatal, por el término de dos años contados a partir de la inscripción de la sentencia. **d). Cancelar** las anotaciones 1722 y 1723 del folio de matrícula inmobiliaria N° 260-41566, en virtud de las cuales se inscribieron las medidas contempladas en el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011. **e). Previa autorización** de las víctimas restituidas, inscribir la medida de protección prevista en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997, para lo cual se requiere a la UAEGRTD, que, de obtenerse el referido permiso, adelante oportunamente las diligencias pertinentes ante la Oficina de Registro. Se concede el término de diez (10) días.

**SÉPTIMO. ORDENAR** al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como autoridad catastral, en el término de **UN MES**, proceda a la actualización del área del bien de la Calle 12 A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96) ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta, para lo que deberá tener en cuenta la individualización e identificación realizada a través del informe de técnico predial y de georreferenciación llevado a cabo por la UAEGRTD o el que ejecuten, de acuerdo a sus competencias.

**OCTAVO: ORDENAR** la entrega material del predio de la Calle 12 A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96) ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta, identificado en el numeral tercero de la parte considerativa de la presente pieza jurídica, a favor de Rufo Ayala Pérez y Adriana María Araque. Entrega que deberá hacerse por conducto de la **UAEGRTD** dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, de conformidad con el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011.

En caso de no verificarse la entrega en el término aquí establecido por parte del opositor, se **COMISIONA** al Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta para la realización de la diligencia, la cual deberá cumplir en un término

perentorio de cinco (5) días. Acompáñese el despacho comisorio con los insertos del caso. Hágasele saber al comisionado que la UAEGRTD - Territorial Magdalena Medio, debe prestarle el apoyo logístico necesario para la realización de la labor encomendada.

**NOVENO. ORDENAR** a las **FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA** y **POLICÍA NACIONAL** que acompañen la diligencia de entrega material del bien a restituir. Para tal efecto, deberán estar a disposición del despacho judicial comisionado a fin de coordinar las actuaciones pertinentes. Líbrese comunicación a la Policía Metropolitana de Cúcuta y al comandante del Batallón de A.S.P.C No. 30 Guasimales.

**DÉCIMO. ORDENAR** al Comandante de la Policía Metropolitana de Cúcuta, que dentro de las competencias que le asigna la constitución Nacional y la Ley 1448 de 2011 garantice la vida e integridad personal de los beneficiarios de la restitución, identificados en el numeral primero de esta providencia.

**DÉCIMO PRIMERO. ORDENAR** a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas –Territorial Norte de Santander, incluir por una sola vez a los reclamantes en el programa de “proyectos productivos”, para que una vez sean entregado el predio, se le brinde asistencia técnica a fin de que implementen la creación de un proyecto productivo. Igualmente deberá priorizar a los beneficiarios de la restitución ante la entidad pertinente, para determinar si viable que accedan al subsidio de mejoramiento de vivienda y realizar las gestiones pertinentes para la exoneración de pasivos por concepto de servicios públicos e impuestos. De sus actuaciones deberá rendir informe a esta Corporación dentro del término de un mes.

**DÉCIMO SEGUNDO. ORDENAR** a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, **INCLUIR** a las víctimas identificadas en esta providencia, en el Plan de Atención,

Asistencia y Reparación Individual -PAARI, sin necesidad de estudios de caracterización, para lo cual deberán establecer contacto con ellos, brindarles orientación, establecer una ruta especial de atención, comprobar la oferta institucional y adelantar las acciones pertinentes y remisiones que correspondan ante las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas, para garantizar la atención y reparación integral. En todo caso, ello se hará teniendo en cuenta el municipio del territorio nacional en que se encuentren radicados al día de hoy.

Para el inicio del cumplimiento de esta orden se concederá el término de un mes contados a partir de la comunicación de esta orden.

**DÉCIMO TERCERO. ORDENAR** a la Alcaldía del municipio de San José de Cúcuta, que adelante las siguientes acciones:

**1)** Que, a través de su Secretaría de salud o quien hagan sus veces, en colaboración con las entidades responsables a nivel asistencial como Empresas Sociales del Estado, Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud, Empresas Promotoras de Salud, entre otras y los copartícipes y aliados estratégicos que hacen parte del programa, les garantice a los solicitantes y su grupo familiar, de manera prioritaria y con enfoque diferencial, la atención psicosocial con profesionales idóneos para que realicen las respectivas evaluaciones y se presten las atenciones requeridas por ellos, en el término máximo de un mes, contados a partir de la notificación de esta sentencia.

**2)** Que, a través de su Secretaría de Educación o quien haga sus veces, verifique cuál es el nivel educativo de aquellas personas para garantizarles el acceso a la educación básica primera y secundaria sin costo alguno, siempre y cuando medie su consentimiento, conforme el artículo 51 de la Ley 1448 de 2011.

**3)** Que, a través de la Tesorería municipal, de aplicación al Acuerdo Municipal No. 036 de 2013 y en consecuencia deberá condonar las sumas adeudadas por concepto de impuesto predial y otras contribuciones del predio de la Calle 12 A No. 10ª – 100 (C 13 12 A 96) ubicado en el barrio Toledo Plata del municipio de San José de Cúcuta, con cédula catastral No. 01-10-0328-0001-018.

Para el inicio del cumplimiento de estas órdenes, la entidad dispone del término de un mes.

**DÉCIMO CUARTO. ORDENAR** al Servicio Nacional de Aprendizaje SENA —Regional Norte de Santander incluir a los señores **RUFO AYALA PÉREZ** y **ADRIANA MARÍA ARAQUE** dentro de sus programas de formación, capacitación técnica y programas o proyectos especiales para la generación de empleo rural y urbanos, de acuerdo a sus edades, preferencias, grados de estudios y ofertas académicas, con el fin de apoyar su auto-sostenimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley 1448 de 2011.

Para el inicio del cumplimiento de estas órdenes, la entidad dispone del término de un mes.

**DÉCIMO QUINTO. ORDENAR** a la Agencia Nacional de Hidrocarburos – Pacific Stratus Energy Colombia Corp, que, si a futuro se llegase a causar algún tipo de intervención sobre el predio, se deberá contar con la expresa autorización de los aquí reclamantes.

**DÉCIMO SEXTO: COMPENSAR** a la señora Sandra Janeth Galvis Fuentes, con el pago de la vivienda construida en el bien objeto de reclamación, según el valor establecido en el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para tal efecto se le concede al Fondo de la UAEGRTD el término de un mes.

**DÉCIMO SÉPTIMO. ADVERTIR** a las diferentes entidades receptoras de las órdenes emitidas en esta providencia, que para el cumplimiento de estas deben actuar de manera armónica y articulada, según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1448 de 2011. Además con el fin de ubicar a las víctimas reconocidas en esta sentencia, pueden ponerse en contacto con el área jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras -Territorial Magdalena Medio.

**DECIMO OCTAVO.** Sin condena en costas por no encontrarse configurados los presupuestos contenidos en el literal “s” del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

**DÉCIMO NOVENO. NOTIFÍQUESE** esta decisión a los sujetos procesales por el medio más expedito y **LÍBRENSE** las comunicaciones y las copias que se requieran para el efecto, a través de la Secretaría de esta Corporación.

*Proyecto aprobado según consta en el Acta No. 11 del 22 del mismo mes y año*

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Los Magistrados**

*Firma digital*

**AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA**

*Firma digital*

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA**

*Ausencia justificada*

**NELSON RUIZ HERNÁNDEZ**