

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



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

Magistrada Ponente:
FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ

Discutido y aprobado en Sala del 2 de noviembre de dos mil diecisiete, según acta No. 53

Cúcuta, veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete (2017)

Procede la Sala a emitir sentencia sobre la solicitud de restitución y formalización de tierras abandonadas forzosamente o despojadas, promovida por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Territorial Norte de Santander¹, en representación de **Ana Teresa Rangel Fernández** y su núcleo familiar, trámite en el cual se reconoció como opositora a la señora **María Estella Pérez**.

I.- ANTECEDENTES

1.- PRETENSIONES

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

1.1- La protección del derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras sobre el predio urbano ubicado en la calle 1 No. 11 A – 112, Barrio San Gregorio del Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, identificado con el folio de matrícula

¹ En adelante U.A.E.G.R.T.D

² Folios 14 -reverso- y 15 Cuaderno 1.



inmobiliaria No. 260-302672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. Y la formalización del correspondiente título a favor de la solicitante.

1.2- Declarar la ausencia de consentimiento y causa lícita en la celebración del negocio por medio de la cual se enajenó el derecho de ocupación. Y la consecuencial inexistencia del negocio jurídico y la nulidad absoluta de los demás contratos celebrados con posterioridad a la transferencia.

1.3- La cancelación de todo antecedente registral, la inscripción de la sentencia y mandato necesario para garantizar jurídica y materialmente la estabilidad en el ejercicio y goce de los derechos a la restitución de conformidad con lo indicado en el literal “p” del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011. Y la actualización por el I.G.A.C. de los registros cartográficos y alfanuméricos del correspondiente predio.

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

2.- SUSTENTO FÁCTICO DE LA SOLICITUD

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

³ Folios 4 -reverso- 6, cuaderno I.



2.1- El bien solicitado es una mejora construida en terreno ejido del Municipio de Villa del Rosario. Fue adquirido por la señora María Teresa Rangel Fernández y su compañero permanente en el año de 1984, mediante compraventa verbal. En 1997, su compañero viajó para Venezuela y no regresó; la accionante quedó con sus hijos en el inmueble.

2.2.- El 6 de enero de 1997, Edgardo Castro Rangel, hijo de la reclamante, fue asesinado en la cancha de fútbol del Barrio Turbay Ayala, en donde después de jugar un partido, unos sujetos le dispararon.

2.-3.- A partir del anterior suceso, la peticionaria se trasladó con su núcleo familiar, a casa de su progenitora en la ciudad de Cúcuta. Dejó abandonado el predio durante algún tiempo; sin embargo, ante las precarias condiciones en las que se hallaban y al no tener otro lugar para habitar, decidieron regresar.

2.4.- El 9 de febrero de 2001, Nelson Miguel Castro Rangel, hijo de la solicitante, sufrió un atentado a pocas cuadras de la ubicación del predio reclamado. En dicha ocasión, fue requerido presuntamente por miembros de las Autodefensas Unidas de Colombia, los que pretendían subirlo a un vehículo, pero éste se rehusó y logró escapar. Tras la huida fue impactado con arma de fuego en tres ocasiones, dejándolo herido de gravedad.

2.5- Para dicha época, su núcleo familiar estaba conformado por sus hijos: David Enrique, Nelson Miguel y Claudia Rocío Castro Rangel, y sus nietos: Gustavo Adolfo Montañez Castro, Angie Pamela, Claudia Tatiana Báez Castro y Yefry Alexander Castro Rangel. Ante el miedo y la zozobra de lo que pudiera suceder por represalias del grupo armado ilegal en contra de su hijo y su familia, se desplazaron



a la ciudad de Cúcuta, dejando abandonado el predio de manera definitiva.

2.6- Al ser consciente que no podía regresar al predio, y toda vez que no tenían dónde habitar en Cúcuta; en el año 2002, la accionante decidió venderlo a María Estella Pérez, por un valor de \$1.500.000. Con el dinero obtenido, adquirió un nuevo “rancho” en el Barrio Cuberos Niño de la ciudad, el cual se destruyó por la ola invernal, motivo por el que habita en casa de su hermana.

3.- TRÁMITE PROCESAL Y OPOSICIÓN

El Juez de Instrucción⁴, verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84 de la Ley 1448 de 2011, admitió la demanda y formuló las órdenes contenidas en los literales a, b, c, y e del artículo 86 de la misma norma⁵; entre otras, dispuso: **i)** correr traslado a **María Estella Pérez**; **ii)** vincular al trámite al Alcalde del Municipio de Villa del Rosario; **iii)** Notificar a la Personería Municipal de Villa del Rosario, a los Comités Departamental y Municipal de Justicia Transicional, al Procurador 19 Judicial II Especializado en Restitución de Tierras; **iv)** la publicación de la demanda en un diario de amplia circulación nacional, la cual se efectuó en el periódico El Tiempo⁶.

El **Alcalde del Municipio de Villa Rosario**⁷, manifestó que procederá a formalizar y/o sanear, de forma gratuita, el título del predio objeto de la acción, a favor de la solicitante, siempre y cuando cumpla con lo previsto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005. Igualmente expresó que reconocerá el alivio de pasivos por concepto de impuesto predial, tasas y otras

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

⁵Fls. 160 a 164 cuaderno 1 principal.

⁶Folio 230, cuaderno 2 principal.

⁷Folios 212 a 213 cuaderno 2 principal.



contribuciones, de conformidad con lo establecido con el Acuerdo Municipal No. 014 del 2014, el cual establece la exoneración de impuesto predial a las víctimas del conflicto armado.

El apoderado de la señora **María Estella Pérez**, adscrito a la Defensoría del Pueblo⁸, manifestó que la opositora actuó de buena fe exenta de culpa, toda vez que al momento de la compra, desconocía la situación particular de la reclamante y pagó el precio justo por el bien. Adujo que la señora Pérez, también debe ser objeto de protección especial por parte del Estado, por su condición de madre cabeza de familia, al estar a cargo de una menor de edad; su estado de salud, pues padece de diabetes y por encontrarse desempleada, lo cual no le permite obtener los recursos necesarios para subsistir y menos para adquirir otro inmueble.

Finalmente, solicitó que en caso de ordenarse la restitución, se le otorgue a su poderdante la compensación por ser poseedora de buena fe exenta culpa o por su condición de segunda ocupante.

Cumplido el trámite de instrucción, se dispuso remitir el proceso a esta Sala⁹.

4-. ALEGATOS Y CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO

La **U.A.E.G.R.T.D** reiteró lo expuesto en la demanda; adujo que está probado el hecho victimizante y el despojo que sufrió el accionante y su núcleo familiar, con ocasión de la persecución paramilitar.¹⁰

⁸ Folios 231 a 241 cuaderno 2 principal.

⁹ Folio 346, cuaderno 2 principal.

¹⁰ Folios 56-66 cuaderno Tribunal.



El **apoderado de la parte opositora**, reiteró lo expuesto en la contestación. Adujo que ella no tenía conocimiento de los hechos victimizantes sufridos por la accionante, y que es una persona vulnerable que merece una especial protección por parte del Estado.¹¹

El **Procurador** no presentó concepto.

II.- CONSIDERACIONES

1.- COMPETENCIA.

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

2.- REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

Se cumplió con el requisito previsto en el artículo 76 de la citada ley, obra en el expediente la Resolución RGR 1806 emitida el 4 de diciembre de 2014¹²

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

La Ley 1448 de 2011, contempla la restitución como una medida de reparación integral para asumir la problemática del acceso y seguridad de la tierra derivada del conflicto armado. Al interpretar armónicamente el artículo 25 a la luz de los principios que la orientan, vistos en el artículo 73 de dicha normativa, se colige que, no solo pretende una restitución o compensación de los predios despojados, como mandato de la *restitutio in integrum*, incluye

¹¹ Folios 24 y 25, *ibídem*

¹² Folios 125 a 131 cuadernos etapa administrativa.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

además, diferentes medidas de rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en el marco de lo que se ha denominado justicia transformadora, acompañada de acciones que contribuyan a la superación de los contextos de vulnerabilidad que incidieron en la configuración de los hechos victimizantes¹³.

Como indicó la Corte Constitucional, este mecanismo jurídico de reparación, encuentra su fundamento en preceptos constitucionales y en los compromisos internacionales asumidos por el Estado, principalmente, en el preámbulo y en los artículos 2, 29 y 229 de la Constitución Política, en procura de materializar los fines del Estado Social de Derecho, garantizar el acceso real y efectivo a la justicia y a un debido proceso de las víctimas¹⁴.

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

Además, en los **“Principios Rectores de los Desplazamientos Internos”**, conocidos como, ***Principios Deng***, en especial el No. 29, el cual establece la obligación y responsabilidad del Estado en la recuperación de las propiedades o posesiones abandonadas o desposeídas por las personas desplazadas, o, una indemnización adecuada, u otra forma de reparación justa cuando la recuperación no sea posible; y en los **“Principios sobre la Restitución de las**

¹³ Sobre la Justicia Restaurativa consultar Uprimny, R., & Saffon, M. P. (2006)

¹⁴ Corte Constitucional, Sentencias: C-715 de 2012. Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva; -T-679 de 15 Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva.



Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas”, denominados, **Principios Pinheiro**, los cuales consagran parámetros para tramitar los procesos jurídicos y técnicos relativos a los procesos de restitución de viviendas, tierras y patrimonio en situaciones de desplazamiento, entre los que se subraya el mandato No. 10, que prevé el derecho a un regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad.

Asimismo, están los “**Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario a interponer recursos y obtener reparaciones**”, en donde se pacta la restitución como una medida de reparación que “...comprende, según corresponda, el restablecimiento de la libertad, el disfrute de los derechos humanos, la identidad, la vida familiar y la ciudadanía, el regreso a su lugar de residencia, la reintegración en su empleo y la devolución de sus bienes.”¹⁵

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

3.1.- ELEMENTOS DE LA ACCIÓN

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

¹⁵ Resolución No. 60/147 del 16 de diciembre de 2005, Asamblea General de la ONU. IX. Reparación de los daños sufridos.



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

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

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

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

4.- CASO CONCRETO

PROBLEMAS JURÍDICOS Y ESQUEMA DE RESOLUCIÓN.

Le corresponde a la Sala determinar acorde con las pruebas obrantes en el expediente: Si de conformidad con lo indicado en la Ley 1448 de 2011, la señora **Ana Teresa Rangel Fernández** cumple con los presupuestos para obtener el derecho a la medida de reparación integral de restitución del inmueble solicitado.

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

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



1.-) Época de ocurrencia de los hechos; 2.-) el contexto de violencia en el lugar de ubicación del bien y la condición de víctima de la solicitante en los términos del artículo tercero de la ley en mención; 3.-) la relación de la accionante con el inmueble para la época de los hechos; 4.-) la configuración del despojo o abandono; 5.) la individualización del predio solicitado.

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

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

4.1- TITULARIDAD DE LA ACCIÓN

4.1.1- ÉPOCA DE OCURRENCIA DE LOS HECHOS

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

En atención a las narraciones que sobre el desplazamiento y los atentados que sufrieron sus hijos, hizo la accionante en la U.A.E.G.R.T.D en el 2014¹⁶ y en sede judicial en el 2015,¹⁷ se advierte

¹⁶ Folios 47 y 48 cuaderno etapa administrativa.

¹⁷ Diligencia contenidas en el CD visto a folio 5, cuaderno pruebas Ministerio Público.



que los hechos ocurrieron entre los años 1997-2002; el abandono del predio acaeció en el 2001 y posteriormente en el 2002, lo enajenó.

Se observa entonces, que el hecho victimizante y el despojo alegado, sucedieron dentro la temporalidad establecida en los artículos 3 y 75 de la Ley 1448 de 2011.

4.1.2- EL CONTEXTO DE VIOLENCIA Y EL HECHO VICTIMIZANTE

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

Estas circunstancias y las constantes investigaciones académicas, históricas y judiciales, hacen del conflicto un hecho notorio, el cual según la Corte Suprema de Justicia “... *por ser cierto, público y altamente conocido y sabido por el Juez y el común de los ciudadanos en un tiempo y espacio local, regional o nacional determinado, no requiere para su acreditación de prueba por voluntad del legislador*¹⁸.

En esta medida, la Sala presenta un contexto de violencia derivada de las infracciones al Derecho Internacional Humanitario o

¹⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, M.P. María Del Rosario González De Lemos. Sentencia del 27 de abril de 2011. Segunda Instancia 34547. Justicia y Paz. p, 173.



de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas en el Municipio de Villa del Rosario, Departamento de Norte de Santander, para la época de los hechos.

4.1.2.1-CONTEXTO REGIONAL DE VIOLENCIA

El Municipio de Villa del Rosario está ubicado en la subregión oriental del Departamento Norte de Santander, limita al norte con la República Bolivariana de Venezuela y Cúcuta; al sur, con Chinácota y Ragonvalia; oriente, con la República Bolivariana de Venezuela y occidente con Los Patios.¹⁹ Hace parte del área metropolitana de Cúcuta y de la zona binacional.

Es la puerta de entrada de la frontera Colombo-Venezolana a través del puente internacional Simón Bolívar, caracterizada por décadas como la frontera más activa de América Latina y considerada la cuna de la República de Colombia, pues en 1821 recibió a los delegados del Congreso que Constituyeron la Gran Colombia.²⁰

Por su ubicación fronteriza, ha sido un sector de importancia en la consolidación de grupos al margen de la ley, como paramilitares y guerrilleros, para controlar el contrabando de gasolina, armas y el tráfico de drogas. Según el Reporte de la Unidad de Víctimas, tiene 6.320 personas víctimas del conflicto armado, de las cuales 5.604 corresponden al hecho victimizante de desaparición forzada.²¹

En efecto, entre 1990 y 1998, grupos paraestatales entre ellos, el denominado mano negra, perpetró diferentes homicidios bajo la

¹⁹ http://villadelrosario-nortedesantander.gov.co/informacion_general.shtml

²⁰ Plan de Desarrollo Municipal de Villa de Rosario 2016-2019. "Unidos por Villa Del Rosario". Disponible en http://villadelrosario-nortedesantander.gov.co/apc-aa-files/64356430383236653039663635623561/compressed-2016_012.pdf

²¹ Folio 30-31, Plan de Desarrollo Municipal de Villa de Rosario 2016-2019. "Unidos por Villa Del Rosario". Disponible en http://villadelrosario-nortedesantander.gov.co/apc-aa-files/64356430383236653039663635623561/compressed-2016_012.pdf



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

política de limpieza social y anti-insurgencia.²² Igualmente diferentes hechos de la guerrilla del E.L.N, han afectado históricamente a esta población²³.

La presencia de la guerrilla en esta zona, se describe en el libro “Frontera Caliente en Colombia y Venezuela”, en donde se indica la presencia del E.L.N en el Estado Táchira y El Zulia y de las FARC en el Táchira y Apure, situación que disparó los secuestros, extorsiones así como el tráfico de drogas, armas y gasolina.²⁴

Entre los años 1999 y 2000, se consolidó la presencia paramilitar, los que llegaron con dos objetivos: disputar el control que tenía la guerrilla del E.L.N y las F.A.R.C, y realizar “limpieza social”.

La Fiscalía en la sentencia del postulado a Justicia y Paz, Jorge Iván Laverde Zapata, alias “el Iguano”, citó el anuncio que hizo Carlos Castaño el 15 de marzo de 1999, en el periódico El Tiempo, en el que advirtió la toma del oriente de Colombia (Norte de Santander y Arauca), con la creación del Bloque Catatumbo dirigido por Armando Alberto Arias Betancourt, alias “Camilo”, conformado a su vez, por tres frentes: Tibú al mando de alias “Mauro”, Bloque Móvil, comandado por alias “Felipe” y el Frente Fronteras, dirigido por alias “el Iguano”²⁵. Se explicó que este último con experiencia en manejo de grupos urbanos, arribó con órdenes explícitas de Castaño de controlar la ciudad y toda la zona fronteriza.

²² Informe sobre crímenes de lesa humanidad. Norte de Santander: Territorio Diverso, Infamia Aguda., Disponible en <http://www.movimientodevictimas.org/~nuncamas/images/stories/zona5/NortedeSantander.pdf>

²³ <http://www.eltiempo.com/archivo/documento-2013/MAM-143912>; <http://www.eltiempo.com/archivo/documento-2013/MAM-261127>; <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-142550>

²⁴ Folios 94, Cuaderno principal I. Documento análisis de contexto.

²⁵ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Justicia y Paz. Sentencia 110016000253200680281. Magistrada Ponente, Uldi Teresa Jiménez López, 2 de diciembre de 2010, p 78.



En la providencia en mención, se expuso la masacre cometida el 16 de mayo de 2001, en el Municipio de Villa del Rosario, cuando interceptaron un vehículo en el que se desplazaban José Alexander Hernández, Juan Antonio Tarazona Bermúdez y Maribel Peñaranda Escalante, y procedieron a disparar contra los ocupantes ocasionándoles la muerte, en represalias contra la familia Tarazona por haber puesto en conocimiento de las autoridades la autoría de la muerte de uno de sus hijos.²⁶

Igualmente, en la Sentencia de Justicia y Paz del Bloque Catatumbo²⁷ se explicó que Alias “el Iguano” conformó junto a Yunda o Lorenzo González Quinchía y Ómar Yesid López Alarcón, alias “Cristian” o “Gustavo 18”, una liga de justicia privada, dirigido por Édgar Cercado alias “Papo”, el cual fue apoyado por agentes del Estado, entre ellos, el Grupo Mecanizado Maza No. 5. En esta oportunidad se relacionaron varios homicidios selectivos cometidos en Villa del Rosario, el 13 de marzo de 2001, el 6 de abril, 22 de junio y 7 de octubre de 2002; las víctimas eran retenidas y posteriormente llevadas al Corregimiento Juan Frío.²⁸

El “Frente Fronteras”, ejecutó asesinatos selectivos y sistemáticos de supuestos miembros o colaboradores de los grupos subversivos, y adelantó la llamada “Limpieza social” en los sectores más vulnerables y deprimidos, donde cometieron masacres y homicidios de quienes eran señalados como delincuentes, trabajadoras sexuales, expendedores y consumidores de drogas²⁹.

²⁶ *Ibíd.* Pd. 7-8.

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

²⁸ Ver hechos 22,37,38 y 56.

²⁹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Justicia y Paz. Sentencia 11001600253200680008 N.I. 1821. Magistrada Ponente, Alexandra Valencia Molina, 31 de octubre de 2014



Como prueba del holocausto paramilitar, se tiene la existencia de hornos crematorios, en los que desaparecieron los cuerpos de las víctimas para evitar que las fosas comunes fuesen descubiertas por la fiscalía y recayera presión en las autoridades públicas que estaban aliadas con dicho grupo. Los hornos se ubicaron en el Corregimiento de Juan Frío de Villa del Rosario, uno de los más alarmantes fue el construido en el año 2002 en el sitio conocido como “trapiche viejo”, en donde calcinaron los cadáveres de más de 200 personas.³⁰

El Bloque Catatumbo se desmovilizó el 10 de diciembre de 2004, en la Finca Brisas de Sardinata, Corregimiento Campo Dos del Municipio de Tibú. Lo expuesto muestra la crisis humanitaria causada por el paramilitarismo en la ciudad, situación que se vivió con mayor crudeza en los sectores vulnerables.

4.1.2.2- HECHO VICTIMIZANTE

En relación con la calidad de desplazado, la Corte Constitucional ha sido enfática al señalar que no deriva de la inscripción en el Registro Único sino de la concurrencia de dos situaciones: la causa violenta y el desplazamiento interno, entendido este último, como la expulsión del lugar de residencia y la imposibilidad de regresar³¹. Explicó así, que es el hecho mismo – del desplazamiento–, el elemento constitutivo de tal condición; el registro contemplado en el artículo 154 de la Ley 1448 de 2011, es un simple requisito declarativo.³²

En efecto, mediante sentencia T-1346 de 2001, iterada en la T-0716 de 2013, señaló: “se encuentra en condición de desplazado toda persona que se ve obligada a **abandonar intempestivamente su lugar de residencia** y

³⁰ *Ibíd.*

³¹ Corte Constitucional, Sentencia T-821 de 2007, Mg. P. Catalina Botero Marino.

³² Corte Constitucional, Sentencia SU-254 de 2013 Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

*sus actividades económicas habituales, debiendo migrar a otro lugar **dentro de las fronteras del territorio nacional**, por causas imputables a la existencia de un conflicto armado interno, a la violencia generalizada, a la violación de los derechos humanos o del derecho internacional humanitario y, en fin, a determinados factores que pueden llegar a generar alteraciones en el orden público-económico interno”³³. (Resaltado fuera del texto)*

Tal como lo desarrolló en el pronunciamiento C-372 de 2009, después de analizar la jurisprudencia constitucional, concluyó que, el concepto de desplazado no es un derecho o facultad, sino la descripción de una situación fáctica de la cual se desprende la exigencia de garantías para las personas afectadas. En esta medida y a luz de lo previsto en el artículo 1º de Ley 387 de 1997, indicó que al momento de estudiar dicha condición se deben considerar tres elementos básicos, a saber: **“(i) la coacción, que hace necesario el traslado,** (ii) *la permanencia dentro de las fronteras de la propia nación y (iii) la inminencia o efectiva ocurrencia de hechos que puedan propiciar desarraigo.*³⁴”

En las declaraciones efectuadas al momento de interponer la solicitud³⁵ y en la ampliación de la declaración ante la U.A.E.G.R.T.D³⁶, la señora **Ana Teresa Rangel Fernández** manifestó que es víctima por el homicidio de su hijo Edgardo Castro Rangel, acaecido en 1997, presuntamente por guerrilleros, motivo por el que se desplazó con su núcleo familiar para la ciudad de Cúcuta y se residió en casa de su progenitora, pero ante la incomodidad y las necesidades que estaban afrontando, decidieron retornar. Posteriormente, en el año en el 2001, su hijo Nelson Miguel Castro Rangel, sufrió un atentado que le realizaron los paramilitares, los que también amenazaron a su otra hija, suceso por el que en dicho año, decidieron desplazarse definitivamente del Municipio de Villa del

³³ Corte Constitucional, Sentencia T- 076 de 2013 Mg. P. Alexei Julio Estrada, p 11-12.

³⁴ Corte Constitucional, Sentencia T- 372 de 2009 Mg. P. Nilson Pinilla Pinilla, p 32.

³⁵ Folio 18-20, cuaderno etapa administrativa.

³⁶ Folios 47-48, cuaderno etapa administrativa.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

Rosario, dejar abandonado el inmueble solicitado y domiciliarse en Cúcuta.

Sobre la fecha del desplazamiento es precioso elucidar que si bien, al momento de interponer la solicitud, manifestó que fue en el año 2002, y en la ampliación señaló que acaeció en el 2001, en las dos oportunidades, declaró que fue consecuencia del atentado que padeció su hijo Nelson.

En audiencia judicial reiteró lo expuesto en sede administrativa. Sobre las causas del desplazamiento, señaló:

“porque no podíamos vivir ya más allá, ya me habían matado al hijo, y ahora a él y a él lo amenazaron y a la hija lo amenazaron que sino no quería que le pasara igual lo que le había pasado a la hermana que teníamos, al hermano, que tenía que venirse, y nosotros nos vinimos.”³⁷

Precisó que después del atentado, a su hijo lo trasladaron a un centro hospitalario en Cúcuta, y quedó con secuelas permanentes. Igualmente, que una vez llegaron a la ciudad, ella se radicó donde una hermana, y su hija en casa de una prima, mientras que Nelson estaba hospitalizado recuperándose; con el tiempo cuando vendió el inmueble solicitado pudo comprar un “rancho” para habitar con su familia.

Asimismo, **Nelson Miguel Castro Rangel**, manifestó que el atentado ocurrió en el barrio donde vivía, el día 9 de febrero de 2001, cuando paramilitares pretendían subirlo a un carro. Elucidó que debido a las heridas lo trasladaron al hospital en Cúcuta, y su progenitora se desplazó con él, mientras su hermana, Claudia Rocío se quedó en la casa, pero debido a las amenazas decidió salir. Finalmente, explicó que con el dinero que obtuvieron por la venta del

³⁷ Diligencia contenida en el CD visto a folio 5 del cuaderno pruebas del Ministerio Público.



predio solicitado, adquirieron una casa de adobe, pero dicha construcción se cayó con la lluvia.³⁸

Sobre las circunstancias en las que ocurrieron los hechos manifestó:

El 9 de febrero de 2001 estaba en la calle 2 del Barrio Turbay Ayala, con dos muchachos más, pasó un carro verde Dodge, cuando de repente aparecen en la esquina tres señores, usando todos camisetas por dentro, cuando pasan por el lado de nosotros nos cercan y cada uno saca una pistola negra y nos dijeron, quietos ahí somos las autodefensas, no ven lo que dice ahí, porque estaba panfletado todo el barrio. (...) Cuando hablan los dos hombres en el carro me miran es a mí y me dicen que me suba al carro para hablar arriba con el patrón, en el momento en que me van a subir al carro, yo le agarro la pistola y empiezo a forcejar (sic) (...) salgo corriendo y le me hace cuatro tiros y me pega uno en el brazo y seguí corriendo (...) corrí dos cuadra y media y me alcanzó a pegar dos más(...)"³⁹

Los hechos expuestos por la accionante y su hijo, encuentran respaldo en las siguientes documentales:

- * Copia de la noticia registrada en el periódico La Opinión, que da cuenta sobre el homicidio de Edgardo Castro Rangel.⁴⁰
- * Certificado expedido por la Presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio Turbay Ayala, en el que consta que la accionante habitó en dicho lugar aproximadamente durante 20 años.⁴¹
- * Historia Clínica de Nelson Miguel Castro Rangel, en la que se evidencia que el 9 de febrero de 2001, ingresó al Hospital Erasmo Meoz, remitido del Municipio de Villa del Rosario por presentar lesiones con proyectil.⁴²
- * Certificado de la investigación adelantada por la tentativa de homicidio del señor Nelson Miguel Castro Rangel.⁴³

³⁸ Folio 58, cuaderno etapa administrativa.

³⁹ Folio 58, cuaderno etapa administrativa.

⁴⁰ Folio 38 cuaderno etapa administrativa.

⁴¹ Folio 39, cuaderno etapa administrativa.

⁴² Folio 60, cuaderno etapa administrativa.

⁴³ Folio 66, cuaderno etapa administrativa.



Por su parte, la opositora, **María Estella Pérez**, adujo no tener conocimiento de los hechos victimizantes que sufrió la solicitante y su núcleo familiar, sin embargo, manifestó que con el tiempo los vecinos le indicaron que se había ido por cuestiones de violencia, pues la habían matado un hijo y no podía vivir ahí⁴⁴

Ahora, los testigos allegados por la oposición: **José Antonio Acevedo Jaime, Juan José García Rangel y María Cecilia Contreras**, habitantes del barrio donde sucedieron los hechos, declararon que se enteraron de la muerte y el atentado de los hijos de la accionante, pero no tienen conocimiento de quiénes fueron los autores; en cuanto al desplazamiento indicaron que la señora nunca afirmó que se iba por estar amenazada y que vendió por voluntad propia.⁴⁵

Ahora bien, a partir de los medios de pruebas expuestos: las declaraciones, los documentales y el contexto de violencia presentado; se concluye que la accionante y su núcleo familiar son víctimas de la actuación paramilitar, por el atentado que sufrió el señor Nelson y el consecuente desplazamiento forzado.

En efecto, la causa determinante del abandono del inmueble en el que vivían, fue la tentativa de homicidio que padeció Nelson Miguel y las amenazas que existían en su contra. No se halla otra explicación para que la familia Castro Rangel, abandonara el inmueble en el que había residido aproximadamente por 20 años, y se trasladara a casa de familiares en la ciudad de Cúcuta. Además, los testigos de la parte opositora se limitan a manifestar que no tienen conocimiento de las amenazas recibidas, sin que hubieren

⁴⁴ Folio 57, cuaderno etapa administrativa.

⁴⁵ Diligencia contenida en el CD visto a folio 2, cuaderno oposición.



desvirtuado la presunción de veracidad del dicho de Ana Teresa Rangel Fernández.

Frente a la contradicción en la que incurrió la solicitante en lo concerniente a la fecha del desplazamiento, pues primero indicó que fue en el 2002 y posteriormente adujo que sucedió en el 2001, es preciso anotar que en las dos ocasiones, declaró que la salida ocurrió después del atentado que padeció su hijo Nelson, por lo que dicha incongruencia no resulta exorbitante y no desvirtúa la validez de lo afirmado. Igualmente, se debe anotar que ello puede ser consecuencia del tiempo transcurrido desde el acaecimiento de los hechos – año 2001- y la edad de la señora, quien para el momento de la declaración tenía 71 años.

Al respecto, la Corte Constitucional señaló que al momento de valorar las pruebas, se debe atender la condición de vulnerabilidad de la víctima y su grado de instrucción: *“las contradicciones de la declaración no son prueba suficiente de que el solicitante falte a la verdad. (4) La declaración sobre los hechos constitutivos de desplazamiento debe analizarse de tal forma que se tengan en cuenta las condiciones particulares de los desplazados, así como el principio de favorabilidad.”*⁴⁶

En consecuencia, la Sala concluye a la luz del artículo 5 de la Ley 1448 de 2011 y del principio de favorabilidad, que los hechos por las cuales la solicitante y su familia debieron salir de su residencia, dejar abandonada su propiedad, se derivaron del conflicto armado, situación que permite reconocer su calidad de víctima de conformidad con lo indicado en el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011.

⁴⁶ Corte Constitucional, Sentencia T-328 de 2007, Mg. P. Jaime Córdoba Triviño p. 2, reiterada en la Sentencia T-832 de 2014, Mg. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, p 17-18.



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

La señora Ana Teresa Rangel Fernández, solicitó la restitución de unas mejoras identificadas con el código predial 54 874 01 02 0271 0014 001⁴⁷, construidas en terreno de propiedad del Municipio de Villa del Rosario, al cual le corresponde el código predial 54 874 01 02 0271 0014 000⁴⁸. En el año 2002, mediante documento privado, realizó la declaración de mejoras⁴⁹

En consecuencia, para la fecha de los hechos, la peticionaria tenía una relación material con el bien, en calidad de ocupante de un inmueble de propiedad del Municipio de Villa del Rosario, por lo que se halla legitimada para incoar esta acción, de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.

4.1.4 LA CONFIGURACIÓN DEL ABANDONO FORZADO y DESPOJO

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

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

⁴⁷ Folio 74, cuaderno etapa administrativa.

⁴⁸ Folio 75 cuaderno etapa administrativa.

⁴⁹ Folio 56, cuaderno etapa administrativa.



En el presente caso, la oposición es ejercida por la actual ocupante, señora **María Estella Pérez**, quien manifestó que compró la vivienda a la solicitante.

En atención a la inversión de la carga de la prueba, le corresponde a la opositora desvirtuar las presunciones de despojo previstas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, pues la accionante por su condición de víctima, a la luz del artículo 13 de la Constitución Política, es sujeto de especial protección, por ende, resulta excesivo que soporte la carga de probar hechos y situaciones que no están a su alcance.

Al interponer la solicitud, **Ana Teresa Rangel Fernández** afirmó que enajenó el predio debido al desplazamiento. Lo vendió por el valor de \$3'500.000, dinero con el que pagó los servicios públicos y los honorarios del abogado que hizo los trámites.⁵⁰ En la diligencia de ampliación ante la U.A.E.G.R.T.D, indicó que transfirió el inmueble pues estaba abandonado, y para realizar las diligencias buscó al Inspector de Policía de la Parada, señor José Acevedo, quien es abogado. Explicó que lo vendió a la señora María Estella por el valor \$1'500.000, y que el negocio fue “como en el 2003”, pero no recuerda bien. Al respecto precisó:

“vendí porque no podía vivir haya (sic) porque me daba miedo y mi hijo no podía regresar haya (sic) y necesitaba una vivienda en Cúcuta para poder vivir con mis hijos, porque yo estaba mal, estaba desesperada, no tenía plata, y con esa plata compré un rancho en Cúcuta en el Barrio Cuberos Niño, que se me cayó por el invierno y estoy damnificada y estoy viviendo con mi hermana con mis dos hijos, y mi otra hija vive aparte”⁵¹

Asimismo, en audiencia judicial reiteró que la venta la realizó pues necesitaba adquirir un predio en la ciudad Cúcuta, ya que no tenía un inmueble para residir. Explicó que la compradora pagó los servicios públicos de los que se adeudaban aproximadamente un

⁵⁰ Folio 19, cuaderno etapa administrativa.

⁵¹ Folio 47-reverso-, cuaderno etapa administrativa.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

\$1'000.000 y le entregó a ella el valor de \$1'500.000. Igualmente, explicó que María Estella no la intimidó o la amenazó para que vendiera, y que ella le compró de buena fe.⁵²

Sobre el negocio efectuado, **María Estella Pérez** en declaración que realizó en sede administrativa, manifestó que la vivienda la adquirió en el 2002, con un dinero que le dio su ex compañero cuando se separaron, pues ella quedó a cargo de dos hijas menores de edad. Sobre los pormenores del negocio elucidó:

“ esa fue la vivienda que yo conseguí, por medio de un vecino del barrio Turbay Ayala llamado José Acevedo, él me dijo que había una vivienda cercana y que estaban vendiendo barata y me presentó a la señora Teresa, yo hablé con ella y ella me dijo que necesitaba vender, y yo necesitaba comprar rápido una vivienda porque yo con las niñas teníamos que desocupar donde vivíamos, fuimos a la notaria yo le entregué un millón y me quedé con la deuda del agua y luz que era de un millón de pesos , y ella me hizo la compraventa”⁵³

Lo expuesto fue iterado en sede judicial. En esta oportunidad precisó que para el momento de la compra, la accionante vivía en Cúcuta, y el inmueble se encontraba solo y deteriorado. Igualmente, elucidó que la peticionaria le manifestó que vendía *“porque ya no podía vivir ahí”*, pero nunca le informó sobre los hechos victimizantes.⁵⁴

Por su parte, **José Antonio Acevedo Jaimes**, el que según la peticionaria y la opositora, intermedió en el negocio, manifestó que él las presentó, pero no recuerda detalles de la compraventa. Sobre los motivos de la venta, adujo que la solicitante le manifestó que enajenaba porque estaba cansada de vivir ahí.⁵⁵

⁵² Diligencia contenida en el CD visto a folio 5 del cuaderno pruebas del Ministerio Público.

⁵³ Folio 57, cuaderno etapa administrativa.

⁵⁴ Diligencia contenida en el CD visto a folio 1 del cuaderno de pruebas del Ministerio Público.

⁵⁵ Diligencia contenida en el CD visto a folio 2, cuaderno pruebas oposición.



En relación al negocio, obra en el expediente copia del documento privado de compraventa de mejoras suscrito por Ana Teresa y María Estella.⁵⁶ Se observa que el valor pactado fue de \$1'500.000, y si bien, el contrato no tiene fecha, se advierte que el mismo fue celebrado en el 2002, como lo indicaron las partes en sus manifestaciones. Además, se anota que seguido a este instrumento, se encuentra la declaración de mejoras que efectuó la accionante el 23 de mayo de 2002,⁵⁷ por lo que se colige que la misma se realizó el día que suscribieron la venta.

Ahora bien, en razón de lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, para la materialización del despojo es necesario que en el negocio exista un aprovechamiento de la situación de violencia y una privación arbitraria de la propiedad, posesión u ocupación. Al respecto, el numeral 2 del artículo 77 de la ley en mención, establece unas presunciones legales en relación con los predios inscritos en el registro de tierras despojadas; al examinar el recaudo probatorio del presente asunto, anota la Sala que se debe considerar particularmente, las previstas en los literales “a” y “d”, por tratarse de un inmueble situado en zona de contexto de violencia y respecto del cual se efectuó una compraventa por un precio inferior al cincuenta por ciento del valor comercial.

De acuerdo con las declaraciones expuestas, se observa que la venta se realizó en un contexto de violencia y bajo un estado de angustia y zozobra por parte de la peticionaria. Se anota que inicialmente, la señora Ana Teresa dejó abandonada la mejora y se radicó en casa de familiares en la ciudad de Cúcuta, lo que provocó una privación de los derechos que sobre el bien le correspondían, al no poder vivir en él, ni usufructuarlo. En efecto, la misma opositora

⁵⁶ Folio 55, cuaderno etapa administrativa.

⁵⁷ Folio 56, cuaderno etapa administrativa.



manifestó que al momento de negociar el inmueble se encontraba solo, deteriorado y la solicitante vivía en Cúcuta.

De conformidad con lo probado se tiene que el atentado que sufrió el señor Nelson, ocurrió el 9 de febrero de 2001, y el desplazamiento aconteció después de dicho suceso, por lo que se evidencia que el bien quedó solo sin que la accionante lo hubiera usufructuado, aproximadamente hasta mayo de 2002, fecha en la que se enajenó. Se concluye entonces, que la venta del predio se efectuó, toda vez que, la señora Ana Teresa perdió el contacto directo debido al desplazamiento forzado, situación que implicó una ruptura total de la relación material.

En efecto, las declaraciones de la peticionaria y su hijo Nelson, dan cuenta del estado de necesidad y presión en el que se encontraban, pues sabían que no podían habitar el inmueble y en la ciudad de Cúcuta, no tenían un lugar para residir, situación por la que no tuvieron otra opción que enajenar las mejoras, para conseguir un casa en la ciudad.

Se advierte entonces que, la accionante se vio obligada a vender el predio en una transacción en la que no hubo plena libertad y autonomía, por el contrario, la intimidación y el miedo por garantizar la vida de su hijo y la integridad del núcleo familiar, afectó la negociación, por lo que se colige en los términos del artículo 1508 del C. C., que la venta no fue voluntaria y medió una violencia moral que vició el consentimiento.

Además, se advierte que la compraventa se ejecutó por un precio inferior al 50% del valor real de los derechos que se



trasladaron, pues el negocio se realizó por \$2'500.000⁵⁸, monto que resulta irrisorio respecto del valor comercial que para la época el IGAC determinó en cuanto a las mejoras, el cual corresponde a \$7.728.000⁵⁹. Situación que causó una lesión enorme al patrimonio de la accionante, y no refleja equilibrio e igualdad en el negocio, contrario sensu, muestra un aprovechamiento de las circunstancias de violencia y de las condiciones de vulnerabilidad en la que se hallaba la enajenante.

Es preciso señalar que una vez puesto en conocimiento de las partes el referido avalúo⁶⁰, no se presentó observación, por lo que de acuerdo con lo indicado en el artículo 89 de la Ley 1448 de 2011, se dará plena validez, pues el I.G.A.C. en los términos del artículo 41 del Decreto 4829 de 2011, es la autoridad idónea para efectuarlo.

Finalmente, se anota que la oposición no logró desvirtuar las presunciones referidas, por lo que establece el nexo causal entre el hecho victimizante, el cual llevó al abandono del inmueble y la posterior venta del derecho de ocupación que le correspondía a la solicitante. En consecuencia, en el presente asunto se configuran los elementos del despojo, esto es, el aprovechamiento de la situación de violencia y la privación arbitraria de la propiedad del bien.

4.1.5- LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO

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

⁵⁸ Valor que resulta de sumar el \$1'500.000 previsto en la compraventa y el \$1'000.000 que las partes declararon que pagó la opositora por concepto de servicios públicos.

⁵⁹ Folio 22, cuaderno pruebas solicitante.

⁶⁰ Folio 294, cuaderno etapa judicial.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

De acuerdo con el informe técnico predial realizado por la U.A.E.G.R.T.D⁶¹, se evidencia que el inmueble es una mejora construida sobre un predio urbano de propiedad del Municipio de Villa del Rosario, ubicado en la Calle 1 No. 11.A -112 del Barrio San Gregorio. Se precisó que si bien, la accionante refiere que se encuentra en el Barrio Turbay Ayala, debido a las actualizaciones realizadas por el IGAC, la dirección vigente es la expuesta.

El terreno y la mejora se identifican con los números catastrales 01-02-00-00-0271-0014-5-00-00-0001⁶² y 01-02-00-00-0271-0014-0-00-00-0000⁶³ respectivamente. Se asignó el folio de matrícula inmobiliario 260-302672⁶⁴

Se determinó un área de 215 m² y las siguientes coordenadas y colindancias:

7.2 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO	
De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 <u>GEOREFERENCIACIÓN EN CAMPO URB</u> para la georeferenciación de la solicitud se establece que el predio solicitado en inscripción en el Registro de Tierras Despojadas se encuentra alderado como sigue:	
NORTE:	Partiendo desde el punto 3 en línea recta en dirección norte, hasta llegar al punto 2 con Caño con una longitud de 5.38 mtrs.
ORIENTE:	Partiendo desde el punto 2 en línea recta, en dirección sur, hasta llegar al punto 1 con María Concepción Peñaranda con una longitud de 31.65 mtrs.
SUR:	Partiendo desde el punto 1 en línea recta en dirección occidente, hasta llegar al punto 0 con Calle 1 en una longitud de 7.4 mtrs.
OCCIDENTE:	Partiendo desde el punto 0 en línea quebrada que pasa por el punto 4, en dirección Noroccidente, hasta llegar al punto 3 con Elizabeth Daza Rincón con una longitud de 31.98 mtrs y entera.

⁶¹ Folios 71-73, cuaderno etapa administrativa.

⁶² Folio 245, cuaderno etapa judicial.

⁶³ Folio 244, cuaderno etapa administrativa.

⁶⁴ Folios 205-206, cuaderno etapa administrativa.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

Q SISTEMA COORDENADAS GEOGRÁFICA MAGNA SIRGAS X

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
1	1358692.389	1176716.217	7° 50' 12.003" N	72° 28' 31.353" W
2	1358692.567	1176723.615	7° 50' 12.008" N	72° 28' 31.111" W
3	1358724.211	1176722.863	7° 50' 13.038" N	72° 28' 31.132" W
4	1358724.225	1176717.962	7° 50' 13.039" N	72° 28' 31.292" W
5	1358708.484	1176715.879	7° 50' 12.527" N	72° 28' 31.363" W
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

Según certificado expedido por el Municipio de Villa del Rosario, el inmueble se encuentra en “zona de riesgo medio por inundación”⁶⁵

4.2- MEDIDAS DE RESTITUCIÓN Y COMPENSACIÓN

Toda vez que se materializó el despojo, estudia la Sala qué medidas de restitución, compensación y atención corresponden al solicitante y a la opositora.

4.2.1- BUENA FE EXENTA DE CULPA

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

⁶⁵ Folio 209, cuaderno etapa administrativa.



culpa, al momento de consolidar jurídicamente una situación como garantía de su correcta actuación.

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

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

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

“a). - Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. (...) Este es el error communis, error común a muchos.

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

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

Se tiene entonces que, en materia de restitución de tierras, la buena fe exenta de culpa amerita que el opositor hubiera actuado con la certeza de haber adquirido el bien de su legítimo dueño, con



las formalidades legales, y que el predio no hubiese sido previamente despojado o abandonado por la violencia.

La opositora **María Estella Pérez**, solicitó su reconocimiento como ocupante de buena fe. Al respecto adujo que el dinero con el que adquirió el bien, lo obtuvo de la venta del inmueble que tenían con su ex-compañero permanente cuando se separaron, y necesitaba de manera urgente una vivienda para habitar con sus dos hijas menores edad. Además, no ejerció presión alguna en la negociación y actuó con lealtad, honestidad y no tiene relación con los hechos de violencia que sufrió la reclamante junto con su núcleo familiar.

Al respecto, la Sala advierte que si bien, procedió de buena fe, la conducta cualificada exige que hubiera actuado de forma diligente y con la seguridad de estar obrando correctamente, situación que no ocurrió, pues la opositora no indagó las razones por las cuales la accionante había salido de la zona, máxime cuando ésta le manifestó que necesitaba vender porque no podía vivir ahí⁶⁶; ello era una alerta para adoptar todas las previsiones tendientes en la celebración del negocio.

Además, no puede obviarse el hecho de que la señora María Estella, en el interrogatorio afirmó que vivía a siete cuadras del inmueble solicitado⁶⁷, por lo que no resulta creíble que no tuviera conocimiento del atentado que sufrió el señor Nelson en el mismo barrio y del contexto de violencia generalizado que existía en el barrio. En consecuencia, no se puede aceptar la buena fe exenta de culpa alegada.

⁶⁶ Diligencia contenida en el CD visto a folio 1 del cuaderno de pruebas del Ministerio Público.

⁶⁷ Declaración reposa en medio magnético CD fl. 1 cuaderno pruebas Ministerio Público.



Sin embargo, lo anterior no obsta para reconocer la buena fe simple y advertir que no tuvo relación directa o indirecta con el hecho victimizante.

4.2.2 CARACTERIZACIÓN DE LA OPOSITORA Y CALIDAD DE SEGUNDO OCUPANTE.

En las declaraciones, María Estella manifestó que el predio es el único patrimonio que tiene su familia, en él vive con su hija, Wendy Lorena Angarita, quien actualmente tiene 18 años y una sobrina que le colabora con los gastos del hogar. Explicó que padece de diabetes y no tiene un empleo fijo, pues trabaja vendiendo rifas.

Lo afirmado por la opositora, encuentra sustento en el certificado remitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, en el que se advierte que no tiene otros bienes en su dominio.⁶⁸ Asimismo, en la caracterización efectuada⁶⁹, en la que además, se determinó que sus ingresos mensuales son aproximadamente de \$280.000 y no tiene otra propiedad en la que pueda habitar.

Lo expuesto evidencia que existe un alto grado de dependencia con el bien objeto de la Litis, pues es el único inmueble que tienen para garantizar su derecho a la vivienda y el de su familia.

La situación en la que se encuentra la opositora, permite a la Corporación, acorde con lo indicado por la Corte Constitucional en la sentencia C-330 de 2016, declarar la condición de segundo ocupante.

Al respecto, el manual de aplicación de los principios *Pinheiro*, publicado por la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas

⁶⁸ Folio 76, cuaderno Tribunal.

⁶⁹ Folios 23-40, cuaderno Tribunal.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

para los Refugiados, citado por el Tribunal Constitucional, conceptúa: “Se consideran ocupantes secundarios todas aquellas personas que hubieran **establecido su residencia** en viviendas o tierras abandonadas por sus propietarios legítimos a consecuencia de, entre otras cosas, el desplazamiento o el desalojamiento forzosos, la violencia o amenazas, o las catástrofes naturales así como las causadas por el hombre”⁷⁰.

En los anteriores términos se explicó en la sentencia citada, que los segundos ocupantes son quienes por diferentes circunstancias, ejercen su derecho a la vivienda en los predios que fueron abandonados o despojados en el contexto del conflicto armado interno, es decir, llegaron al inmueble por medio de un negocio jurídico, están ejerciendo la posesión, son colonizadores en espera de una adjudicación, víctimas del conflicto, entre otras tantas situaciones que se puedan presentar⁷¹. Finalmente indicó que para reconocer dicha condición se debe analizar los siguientes requisitos:

“i) no favorezcan ni legitimen el despojo (armado o pretendidamente legal) de la vivienda, las tierras y el patrimonio de las víctimas; (ii) no debe favorecer a personas que no enfrentan condiciones de vulnerabilidad en el acceso a la tierra y (iii) no puede darse para quienes tuvieron una relación directa o indirecta con el despojo.” (p. 82)

A la postre, en el Auto 373 del 23 de agosto de 2016, al mencionar la distinción entre opositor y segundo ocupante precisó: “La diferencia fundamental entre ambas categorías, radica, así, en que el opositor reivindica la titularidad del bien objeto de restitución y lo disputa con el solicitante durante el proceso; la categoría del segundo ocupante, por su parte, denota la situación fáctica y jurídica de quien habita o deriva del bien objeto de la litis, sus medios de subsistencia”⁷²; esto es, el opositor sólo exige la titularidad del predio, por su parte, el segundo ocupante mantiene una relación de arraigo de la cual depende el derecho a la vivienda o los medios para subsistir. Por lo tanto, el reconocimiento de las medidas de atención

⁷⁰ Corte Constitucional, Sentencia C-330 de 2016, Mg P. María Victoria Calle Correa, p. 66

⁷¹ *Ibidem* p. 67.

⁷² Corte Constitucional, Auto 373 de 2016, Mg P. Luís Ernesto Vargas Silva p. 70.



es una controversia independiente de la titularidad jurídica del bien y de su condición de opositor.

En consecuencia, al prever que María Estella Pérez cumple con los requisitos previstos por la jurisprudencia constitucional, para recibir medidas de atención en calidad de segunda ocupante, las mismas se reconocerán a su favor y de su núcleo familiar, para garantizar el derecho a la vivienda.

4.2.3.- RESTITUCIÓN POR EQUIVALENTE Y MEDIDAS DE ATENCIÓN.

Se solicitó como pretensión principal la restitución del predio a favor de la víctima, sin embargo, la accionante en las declaraciones efectuadas fue enfática al expresar su decisión de no retornar, pues no *“puede vivir en esa casa”* y le da temor regresar debido al orden público.

En lo atinente, vale precisar que aun cuando el proceso de restitución pretende principalmente la entrega física y material de los bienes inmuebles despojados, no se debe desconocer que esta acción se enmarca dentro de una política de reparación integral que incluye medidas de indemnización, rehabilitación, satisfacción y no repetición⁷³. Por ende, si bien el artículo 97⁷⁴ de la Ley 1448 de 2011, establece unas causales para no restituir el inmueble y en su lugar

⁷³ sentencia T-679 de 2015

⁷⁴ ARTÍCULO 97. COMPENSACIONES EN ESPECIE Y REUBICACIÓN. Como pretensión subsidiaria, el solicitante podrá pedir al Juez o Magistrado que como compensación y con cargo a los recursos del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas, le entregue un bien inmueble de similares características al despojado, en aquellos casos en que la restitución material del bien sea imposible por alguna de las siguientes razones:

a. Por tratarse de un inmueble ubicado en una zona de alto riesgo o amenaza de inundación, derrumbe, u otro desastre natural, conforme lo establecido por las autoridades estatales en la materia;
b. Por tratarse de un inmueble sobre el cual se presentaron despojos sucesivos, y este hubiese sido restituído a otra víctima despojada de ese mismo bien;
c. Cuando dentro del proceso repose prueba que acredite que la restitución jurídica y/o material del bien implicaría un riesgo para la vida o la integridad personal del despojado o restituído, o de su familia.
d. Cuando se trate de un bien inmueble que haya sido destruido parcial o totalmente y sea imposible su reconstrucción en condiciones similares a las que tenía antes del despojo.



entregar uno por equivalente, dicha disposición debe interpretarse armónicamente con los artículos 28 y 73 *ejusdem*, los cuales prevén el derecho a una reubicación voluntaria.

Al respecto, la Corte Constitucional advirtió en relación a la acción de restitución de tierras, que: “...su finalidad principal no es el pronunciamiento sobre el derecho de propiedad del bien que se pretende restituir, **sino lograr una paz sostenible y garantizar a las víctimas del conflicto armado sus derechos inalienables e imprescriptibles a la verdad, a la justicia, a la reparación y a la no repetición.**”⁷⁵ Igualmente, en la Sentencia C-330 de 2016, dilucidó que el daño que origina la pretensión de restitución afecta aspectos mucho más amplios que el conjunto de facultades que se tienen respecto de la propiedad o posesión del predio solicitado, se involucran entonces, bienes *iusfundamentales*, como la vivienda digna, el mínimo vital, el acceso a la tierra, elementos estos que generan un arraigo e inciden en el derecho a la autonomía de la persona para determinar su proyecto de vida y su existencia.

Asimismo, en la Sentencia C-712 de 2012, a partir del estudio de las normas de derecho internacional sobre acceso a la tierra por parte de los desplazados internos, advirtió la obligación de las autoridades competentes para promover el regreso o reasentamiento voluntario de las víctimas.

En efecto, los instrumentos internacionales: “*Principios Rectores de los desplazamientos internos*”, especialmente el número 29 y los “*Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas*”, se refieren al **derecho a una reparación integral** con garantías de no repetición, y al derecho a un retorno o **reubicación voluntaria en condiciones de**

⁷⁵ T-244 de 2016



sostenibilidad, seguridad y dignidad, que garantice la **participación** de las víctimas en la organización y gestión de su regreso o reubicación.

Los Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas, en la sección IV, estableció:

*“10.1. Todos los refugiados y **desplazados** tienen derecho a regresar voluntariamente a sus anteriores hogares, tierras o lugares de residencia habitual en condiciones de seguridad y dignidad. **El regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad debe fundarse en una elección libre, informada e individual (...)***

*10.3. Los refugiados y desplazados no **serán obligados ni coaccionados de ningún otro modo**, ya sea de forma directa o indirecta, a regresar a sus anteriores hogares, tierras o lugares de residencia habitual. Los refugiados y desplazados deben tener acceso de forma efectiva, **si así lo desearan**, a **soluciones duraderas al desplazamiento distintas del regreso**, sin perjuicio de su derecho a la restitución de sus viviendas, tierras y patrimonio.” (...)*

Se tiene entonces que, desconocer la voluntad de la víctimas y reintegrar un bien que no desea, hace inane todo el esfuerzo judicial y administrativo del Estado, pues no se cumplirá con el objetivo de lograr una reparación integral. Por lo tanto, en el presente caso, más que devolver el inmueble, la Sala procurara el restablecimiento de las condiciones materiales, **a través de un bien en equivalente.**

Aunado a lo anterior, se anota también, que dicha decisión permite conciliar los intereses de las partes dentro del asunto, y resulta conveniente para la opositora, quien por sus condiciones socioeconómicas es sujeto de protección especial por parte del Estado, y la que como medida de atención, podrá continuar con la ocupación del predio. En consecuencia, no se declarará la nulidad del negocio jurídico efectuado, y se exhortará al Alcalde Municipal



de Villa del Rosario, para que si en el presente asunto se cumplen con los requisitos legales, titule el predio a **María Estella Pérez**.

Ahora, al tener en cuenta que el valor comercial del predio (mejoras y terreno) para el año 2015 era de \$27'475.000, valor que al actualizarlo no es suficiente para la adquisición de una propiedad que garanticen una vivienda digna. Se ordenará entregar a la accionante un inmueble por equivalente, cuyo valor no puede ser inferior al monto máximo establecido para las viviendas de interés prioritario (VIP).

4.2.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN

La **Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, Territorial Norte de Santander** deberá adelantar acciones oportunas ante las distintas entidades que conforman el S.N.A.R.I.V⁷⁶ en el orden nacional, territorial y local (artículo 158 del Decreto 4800 de 2011) y acompañar a la señora **Ana Teresa Rangel Fernández**, a sus hijos: **David Enrique Castro Rangel, Nelson Miguel Castro Rangel y Claudia Rocío Castro Rangel**; y sus nietos: **Gustavo Adolfo Montañez Castro, Angie Pamela, Claudia Tatiana Báez Castro y Yefry Alexander Castro Rangel**, para que evalúe la necesidad de incluirlos en proyectos de estabilización socioeconómica para la población desplazada y en aquellos relacionados con los derechos de salud, seguridad alimentaria, reunificación familiar, educación, orientación ocupacional y ayuda psicológica al tenor de lo consagrado en el parágrafo 1º del artículo 66 de la Ley 1448 de 2011, en armonía con el artículo 77 del Decreto 4800 de 2011. Y sean indemnizados si a ello hubiere lugar, conforme lo dispone el capítulo III, artículo 146 y s.s. del referido decreto.

⁷⁶ Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas



Por su parte, el **Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)** Regional Norte de Santander, respetando la voluntad de la accionante y su núcleo familiar para el momento de los hechos, deberá incluirlos en programas de formación, capacitación técnica y proyectos para la generación de empleos urbanos que se encuentren vigentes, de acuerdo con la edad, grado de estudios, preferencias de cada uno y oferta académica. Además, deberá reconocer los incentivos para que se capaciten y los subsidios a los que haya lugar.

De conformidad con lo estipulado en el literal 'e' del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, se ordenará la inscripción de la limitación prevista en el artículo 101 *ajusdem*, en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble que se entregue por equivalencia.

III- DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: Amparar el derecho fundamental a la restitución de la señora **Ana Teresa Rangel Fernández**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.587.295.

En consecuencia, **ordenar la restitución por equivalente** de un inmueble que reúna las condiciones de una vivienda digna a favor de la señora **Ana Teresa Rangel Fernández**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.587.295. El valor del bien que se entregue no



debe ser inferior al monto máximo establecido para la vivienda de interés prioritario (V.I.P)

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, deberá realizar las acciones pertinentes para garantizar la participación y voluntad de la víctima en la selección del inmueble.

Para el efecto, el Fondo de la U.A.E.G.R.T.D, debe atender el procedimiento contenido en la Resolución 953 de 2012⁷⁷, por lo tanto y de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de dicha normativa, se concede el término de 2 meses, contados a partir de la notificación de esta providencia, al término del cual y en un plazo de 5 días, debe efectuar la entrega material.

SEGUNDO: Disponer como medida de protección y por el término de dos (2) años, sobre el predio que sea restituido por equivalente, la restricción prevista en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011. Librese comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

TERCERO: Declarar la calidad de segundo ocupante de María Estella Pérez, identificada con la cédula de ciudadanía No.60.332.870; en consecuencia, como medida de atención, se mantiene a su favor la ocupación del bien objeto de la Litis, y se **exhorta al Alcalde Municipal de Villa del Rosario**, para que de cumplirse con los requisitos legales, titule a favor de **María Estella Pérez**, sin costo alguno, el predio urbano de propiedad del municipio, ubicado en la Calle 1 No. 11.A -112 del Barrio San Gregorio, identificado con número catastral de terreno 01-02-00-00-

⁷⁷ Por la cual se adopta el Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas.



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras

0271-0014-5-00-00-0001⁷⁸ y de la mejora 01-02-00-00-0271-0014-0-00-00-0000⁷⁹, y folio matrícula inmobiliario No. 260-302672.⁸⁰

CUARTO: ordenar al Registrador de Instrumentos Público de Cúcuta que, dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación de esta providencia junto con la constancia de ejecutoria, **cancele** del folio de matrícula inmobiliaria No. 260-302672, toda inscripción y medida cautelar que se haya originado por el trámite de la restitución.

QUINTO: Oficiar a la Unidad Administrativa Especial Para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, Territorial Norte de Santander y al Comité Ejecutivo para la Atención y Reparación a las Víctimas, para que realicen las gestiones de su competencia, y la señora, **Ana Teresa Rangel Fernández**, sus hijos **David Enrique Castro Rangel, Nelson Miguel Castro Rangel y Claudia Rocío Castro Rangel**, y sus nietos: **Gustavo Adolfo Montañez Castro, Claudia Tatiana Báez Castro, Angie Pamela y Yefry Alexander Castro Rangel**, sean incluidos en los programas atinentes al proceso de restitución, como el de atención psicosocial y salud integral, generación de empleo y los esquemas especiales de acompañamiento conforme al artículo 77 del Decreto 4800 del 2011; se evalúe la posibilidad de ser reparados por vía administrativa, conforme lo disponen los artículos 146 a 162 del referido decreto y jurisprudencia constitucional aplicable, y ser beneficiarios de las medidas de asistencia y atención a las víctimas contempladas el capítulo II del título III de la Ley 1448 de 2011, a través de programas de educación, salud y proyectos de estabilización socioeconómica.

⁷⁸ Folio 245, cuaderno etapa judicial.

⁷⁹ Folio 244, cuaderno etapa administrativa.

⁸⁰ Folios 205-206, cuaderno etapa administrativa.



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

SEXTO: Ordenar al Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena) Regional Norte de Santander, que respetando la voluntad de **Ana Teresa Rangel Fernández,** sus hijos **David Enrique Castro Rangel, Nelson Miguel Castro Rangel y Claudia Rocío Castro Rangel,** y sus nietos: **Gustavo Adolfo Montañez Castro, Angie Pamela, Claudia Tatiana Báez Castro y Yefry Alexander Castro Rangel,** deberá incluirlos en programas de formación, capacitación técnica y proyectos para la generación de empleos urbanos que se encuentren vigentes, de acuerdo con la edad, grado de estudios, preferencias de cada uno y oferta académica. Además deberá reconocer los incentivos para que se capaciten y los subsidios a los que haya lugar.

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

NOVENO: No condenar en costas

DÉCIMO: Secretaría, expida las copias auténticas de esta providencia a quien lo solicite.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

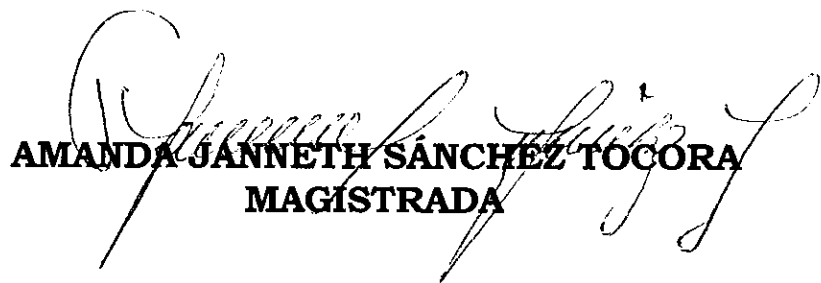

FLÓR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ
MAGISTRADA



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil Especializada en
Restitución de Tierras



NELSON RUIZ HERNÁNDEZ
MAGISTRADO



AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA
MAGISTRADA