

**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**

Aprobado en Acta N°12

Cúcuta, veintiocho (28) de marzo 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 Magdalena Medio<sup>1</sup>, en representación de **JANET CAJICÁ REMOLINA** y su núcleo familiar, trámite en el cual se reconoció como opositores a **ELKIN EDUARDO CUSGÜEN TORRES Y DERLY RUTH DUARTE**.

**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, pretende<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> En adelante U.A.E.G.R.T.D

<sup>2</sup> Folios 11-reverso-12, tomo I.



**1.1-** La protección del derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras sobre el predio denominado “Mi Cabaña” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-200156, ubicado en la Vereda La Ceiba del Municipio de Rionegro, Departamento de Santander.

**1.2-** La cancelación de todo antecedente registral, la inscripción de la sentencia y todo 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.

**1.3-** La inclusión de la señora Janet Cajicá Remolina y de su núcleo familiar para el momento del desplazamiento, en programas institucionales de reparación integral. Y como medida reparadora, 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 fáctico<sup>3</sup>:

Mediante Escritura Pública 3468 del 2 de agosto de 1995 suscrita en la Notaría Primera de Bucaramanga, Janet Cajicá Remolina compró a Luz Melva Medina, el predio “Mi Cabaña”, ubicado en la Vereda La Ceiba jurisdicción del Municipio de Rionegro. En dicho instrumento con el fin de asumir el valor del

---

<sup>3</sup> Folios 1-2, tomo I.



inmueble y efectuar mejoras, se protocolizó hipoteca abierta a favor de la entidad "Surcar Limitada".

Desde el momento de la compra, la solicitante habitó el inmueble con su núcleo familiar integrado por sus progenitores Belisario Cajicá Vargas y Aurora Remolina Villamizar, sus hermanos Miguel Ángel Cajicá Remolina, Jesús David Cajicá Remolina, Belisario Cajicá Remolina, Javier Cajicá Remolina, Hoover Cajicá Remolina, y su sobrina Laura Alejandra Gutiérrez Cajicá.

En la propiedad se constituyó el establecimiento de comercio "Parador "Mi Cabaña" ", en el cual se prestaba los servicios de restaurante, hotel, lavadero de carros, montallantas. Además, tenían producción de cerdos, pollos y peces, y por convenio suscrito con TELECOM se estableció un SAI.

En 1997, la solicitante y su familia empezaron a ser víctimas de extorsiones por parte de la guerrilla del EPL y de las FARC, inicialmente les pedían \$100.000 mensuales, con el tiempo el valor se hizo exorbitante, y empezaron a llevarse la producción de animales que tenían. En ese mismo año, los integrantes de dichos grupos realizaron a 30 metros del establecimiento un atentado explosivo a un grupo de policías, situación que desencadenó en un enfrentamiento entre la fuerza pública y el grupo subversivo; una vez llegaron integrantes del ejército se acantonaron en el predio y desde ahí confrontaron la situación, quedando las personas que habitaban el lugar en medio del fuego cruzado. Estas circunstancias causaron pérdidas materiales.

Para el mes de marzo de 1997, llegaron al inmueble guerrilleros de las FARC quienes solicitaron \$75'000.000, para no



secuestrar al padre de la accionante, después de las súplicas, accedieron a no retener al señor Belisario Cajicá a cambio de comprar un mercado por valor de \$3'000.000, que debieron dejar en la vía que conduce a Pamplona. Posteriormente, una señora que trabajaba en el establecimiento le informó a la solicitante que la guerrilla llegaría por ella y su hermano Javier, motivo por el cual la familia decidió desplazarse a las 12 de la noche para la ciudad de Bucaramanga. Esa noche efectivamente llegó el grupo subversivo y al no encontrarlos, golpeó al mayordomo, señor Alfonso, destruyó algunas instalaciones del inmueble y asesinaron y desaparecieron a un joven llamado Édgar de 17 años que trabajaba como lavador de tractomulas.

Radicados en la ciudad de Bucaramanga la familia continuó siendo víctima de amenazas por la guerrilla y sufrió un atentado con un artefacto explosivo, que dejaron cerca de su residencia. Debido a este suceso se vieron obligados a trasladarse a un conjunto cerrado en la Ciudadela Real.

Los hechos fueron declarados por la solicitante en la Personería Municipal de Piedecuesta el 28 de julio de 1999; desde dicha fecha se encuentra en el registro de víctimas.

Con ocasión al abandono forzado, la solicitante dejó de percibir ingresos y no pudo seguir con el pago de las cuotas del préstamo hipotecario, motivo por el cual, previo proceso ejecutivo se remató el bien y se adjudicó a la entidad acreedora. Posteriormente Surcar K.S.A<sup>4</sup> vendió el predio a los señores Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha, actuales propietarios.

---

<sup>4</sup> Entidad que para la época de los hechos se denominaba Surcar Ltda.



### 3.- TRÁMITE PROCESAL Y OPOSICIÓN

El Juez de Instrucción<sup>5</sup>, previa corrección de la demanda<sup>6</sup>, verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84 de la Ley 1448 de 2011, admitió y formuló las órdenes contenidas en los literales a, b, c y d del artículo 86 de la referida ley<sup>7</sup>. Entre otras situaciones, dispuso: **i)** correr traslado a **Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha**, actuales propietarios del inmueble; **ii)** Notificar a las siguientes autoridades: Alcalde Municipal de Rionegro, Procurador 12 Judicial II para Restitución de Tierras; **ii)** la publicación de la demanda en un diario de amplia circulación nacional, la cual se efectuó en el periódico El Tiempo<sup>8</sup>.

Posteriormente se ordenó la vinculación de las entidades Surcar K.S.A.<sup>9</sup> y BCSC Banco Caja Social<sup>10</sup>.

Los opositores **Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Aroche** por medio de apoderada, se opusieron a la solicitud<sup>11</sup>. Al respecto manifestó la profesional del derecho que, sus representados actuaron de buena fe exenta de culpa, desconocen los antecedentes de violencia alegados por la señora Janeth Cajicá Remolina, no hicieron parte del proceso ejecutivo que terminó con el remate del bien y que lo adjudicó a Surcar K.S.A<sup>12</sup> como único postor. Explicó que los cónyuges Cusgüen Duarte, en el año 2004 arrendaron a la mencionada sociedad el inmueble con opción de compra; como estaba en abandono lo arreglaron y le hicieron mejoras. A la postre, por medio de un

<sup>5</sup> Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Bucaramanga.

<sup>6</sup> Folios 173 / 175-187, tomo I

<sup>7</sup> Folios 188-190, tomo I.

<sup>8</sup> Folio 278, tomo II.

<sup>9</sup> Folio 253, tomo II.

<sup>10</sup> Folio 409, tomo II.

<sup>11</sup> Folios 286-304, tomo II.

<sup>12</sup> Para la época Surcar Ltda.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

crédito que suscribieron con el Banco Caja Social y dinero propio, adquirieron la propiedad en el año 2008.

Indicó que el establecimiento de comercio que funciona en el predio se llama “La Cabaña del Gordo” y es la fuente de ingresos que les permite solventar las necesidades del núcleo familiar. Igualmente señaló que los opositores han sido damnificados por las olas invernales de los años 2006, 2008 y 2011, pues la quebrada aledaña ha desprendido parte del terreno; en el 2010, una avalancha se llevó una fracción del hotel y la totalidad de la bodega donde se guardaban los enseres del negocio, motivo por el cual el terreno se declaró como zona de alto riesgo.

Finalmente y de acuerdo a lo comunicado por los vecinos, adujo que, resulta extraño que solo la señora Cajicá pida la restitución del predio, cuando en la época que alega fue víctima de extorsiones, habían más negocios y ninguno de sus propietarios fue objeto de hechos similares; e indicó que los hermanos de la solicitante son reconocidos en la región como transportadores y propietarios de mulas.

La apoderada de la entidad **Surcar K. S. A.**, manifestó que la hipoteca constituida por la accionante a su favor, fue en garantía de una obligación que tenía su progenitor, señor Belisario Cajicá Remolina, quien adquirió de la empresa una tractomula. Señaló que Janet Cajicá Remolina perdió el predio toda vez que el deudor principal no canceló la obligación y ella no la asumió como codeudora, y que el abandono del inmueble fue de forma voluntaria, ya que en ningún momento se realizaron actos para tomar posesión del mismo, por el contrario, se llegó a la etapa final



del proceso con el remate del bien y posteriormente se enajenó a Eduardo Cusgüen Torres.<sup>13</sup>

Por su parte, el apoderado del **Banco Caja Social** afirmó que no le constan los hechos alegados. Propuso la excepción de buena fe exenta de culpa de la entidad financiera, pues su actuación se limitó a celebrar un contrato de hipoteca con los señores Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha, con el objetivo de garantizar el crédito que les otorgó para la adquisición del predio solicitado. Manifestó que la entidad no tiene interés alguno en que se mantenga la hipoteca, pues la obligación fue debidamente pagada.<sup>14</sup>

El Alcalde Municipal de Rionegro y el Ministerio Público no intervinieron.

Cumplido el trámite de instrucción, se dispuso remitir el proceso a la Sala Civil Fija de Decisión Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta<sup>15</sup>.

Llegado el proceso, fue repartido a este Despacho, se avocó conocimiento y se ordenó correr traslado a las partes para alegar<sup>16</sup>.

#### **4-. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

La U.A.E.G.R.T.D expuso parte de los testimonios practicados en el proceso e indicó que están configurados los

<sup>13</sup> Folios 419-423, tomo III.

<sup>14</sup> Folios 438-445, tomo III.

<sup>15</sup> Folios 706 y 709, tomo IV.

<sup>16</sup> Folio 7-8, cuaderno Tribunal.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

presupuestos para la restitución del predio, toda vez que: **i)** se probó la calidad de víctima de la accionante y su núcleo familiar; **ii)** Operó el despojo por sentencia judicial precedido de un abandono forzado. Al respecto explicó que las circunstancias de violencia, impidieron que la solicitante pagara sus obligaciones y la excluyeron de la explotación y posesión del predio<sup>17</sup>.

Asimismo, señaló que la peticionaria les manifestó su deseo de desistir del proceso, pues temía por su vida y la de su familia. Allegó constancia en donde la señora vía telefónica comunicó que: *“...no quiere tener enemigos en la zona, y lo mejor es desistir de ese proceso...”* *“...y no quiere volver a la zona pues las únicas personas que ella considera que le podían ayudar con sus declaraciones ya le manifestaron que no quieren tener problemas y que no van a declarar y mucho menos a brindar información alguna respecto al caso.”*<sup>18</sup>

La apoderada de los señores Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha, hizo un recuento de los hechos y analizó las pruebas practicadas en el proceso. Advirtió que las manifestaciones de la solicitante no tienen respaldo, pues fueron desvirtuadas por los testigos allegados. Explicó además, que fue el padre de la señora Janet el que incumplió el negocio jurídico de compraventa de un vehículo automotor y, por ende, al estar el predio en garantía, fue rematado previo proceso ejecutivo sin que terceras personas la despojara. Igualmente, elucidó que los testigos citados por la señora Cajicá Remolina no asistieron a la audiencia, toda vez que la accionante no les suministró el valor del transporte desde la vereda, y no asumió el día de jornal, siendo falsas las amenazas que adujo, recibió por haberlos convocado<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> Folios 53-58, cuaderno Tribunal.

<sup>18</sup> Folios 56- reverso- 57, cuaderno Tribunal.

<sup>19</sup> Folios 21-52, cuaderno Tribunal.



El apoderado del Banco Caja Social reiteró lo expuesto en la contestación de la demanda. Alegó la buena fe exenta de culpa y la ausencia de una relación de causalidad entre el eventual despojo y el otorgamiento del crédito hipotecario a los opositores, e indicó la inexistencia del despojo, pues consideró que el dicho de la solicitante fue desvirtuado por las pruebas practicadas en el proceso<sup>20</sup>.

El Procurador no presentó escrito de alegatos.

## 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 0067 emitida el 26 de marzo de 2013<sup>21</sup>, modificada por la RG 0271 del 11 de abril de 2013<sup>22</sup>, concerniente a la inscripción del predio en el registro de tierras despojadas.

### **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

<sup>20</sup> Folios 59-60, cuaderno Tribunal.

<sup>21</sup> Folios 165-170, tomo I.

<sup>22</sup> Folio 171, tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

acceso y seguridad de la tierra derivada del conflicto armado. Al interpretar armónicamente el artículo 25 a la luz de los principios que la orientan, vistos en el artículo 73 de dicha normativa, se colige que, no solo pretende una restitución o compensación de los predios despojados, como mandato de la *restitutio in integrum*, incluye además, diferentes medidas de rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en el marco de lo que se ha denominado justicia transformadora, acompañada de acciones que contribuyan a la superación de los contextos de vulnerabilidad que incidieron en la configuración de los hechos victimizantes<sup>23</sup>.

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 víctimas<sup>24</sup>.

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.

<sup>23</sup> Sobre la Justicia Restaurativa consultar Uprimny, R., & Saffon, M. P. (2006)

<sup>24</sup> Corte Constitucional, Sentencias: C-715 de 2012. Mg. P. Luís Ernesto Vargas Silva; -T-679 de 15 Mg. P. Luís Ernesto Vargas Silva.



Además, en los **“Principios Rectores de los Desplazamientos Internos”**, conocidos como, **Principios Deng**, en especial el No. 29, el cual establece la obligación y responsabilidad del Estado en la recuperación de las propiedades o posesiones abandonadas o desposeídas por las personas desplazadas, o, una indemnización adecuada, u otra forma de reparación justa cuando la recuperación no sea posible; y en los **“Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas”**, denominados, **Principios Pinheiro**, los cuales consagran parámetros para tramitar los procesos jurídicos y técnicos relativos a los procesos de restitución de viviendas, tierras y patrimonio en situaciones de desplazamiento, 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.”*<sup>25</sup>

Estos instrumentos internacionales hacen parte del bloque de constitucionalidad en sentido *lato*, y por ende, deben orientar

<sup>25</sup> Resolución No. 60/147 del 16 de diciembre de 2005, Asamblea General de la ONU. IX. Reparación de los daños sufridos.



la actuación de los funcionarios responsables en la formulación y aplicación de políticas de restitución de tierras.

### **3.1.- ELEMENTOS DE LA ACCIÓN**

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

**i)** La temporalidad del hecho victimizante, 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 **Janet Cajicá Remolina** 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; 5.) la individualización del predio solicitado.

- **Segundo, medidas de restitución.** Si la accionante es acreedora de la restitución, se deberá estudiar:

1.-) Si los opositores actuaron 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 segundos ocupantes 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 hizo la solicitante en la Personería Municipal de Piedecuesta, Santander en 1999<sup>26</sup>; en la U.A.E.G.R.T.D en el 2012 <sup>27</sup> y en sede judicial en el 2014,<sup>28</sup> se advierte que los hechos ocurrieron a finales de los años 90. En efecto, el abandono del predio según lo relatado, acaeció en 1997; posteriormente en el año 2000, previo proceso ejecutivo, se realizó el remate y se adjudicó a la entidad Surcar K.S.A representada por Marco Onofre Fonseca.<sup>29</sup>

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

<sup>26</sup> Folios 33- reverso- 35, tomo I

<sup>27</sup> Folios 36-37, tomo I.

<sup>28</sup> Folio 492-503, tomo III.

<sup>29</sup> Folio 123, tomo I.



#### **4.1.2- EL CONTEXTO DE VIOLENCIA Y EL HECHO VICTIMIZANTE DE LA SOLICITANTE**

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*<sup>30</sup>.

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

<sup>30</sup> 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.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

#### 4.1.2.1-CONTEXTO REGIONAL DE VIOLENCIA

La localidad de Rionegro integra la Provincia de Soto y se encuentra ubicado geográficamente al noroeste y norcentro del Departamento de Santander, está a una distancia de 18 kilómetros de la ciudad de Bucaramanga. Limita con 11 municipios: 3 situados en Norte de Santander y Cesar, y 8 en Santander<sup>31</sup>, así:

DIRECCIÓN CARDINAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
Por el norte	La Esperanza	Norte de Santander
	San Alberto	Cesar
	San Martín	Cesar
Por el occidente	Playón	Santander
	Puerto Wilches	Santander
	Sabana de Torres	Santander
	Lebrija	Santander
Por el sur	Girón	Santander
	Bucaramanga	Santander
	Matanza	Santander
Por el oriente	Suratá	Santander

Cuadro, tomado de Plan de Desarrollo Municipal 2012<sup>32</sup>.

Por su ubicación estratégica y vecindad con varias poblaciones, se ha caracterizado por la presencia de grupos armados al margen de la ley. En él han operado las fuerzas subversivas de las FARC a través del frente 20, que actúa desde Santander al Cesar; el ELN con los frentes Claudia Isabel Escobar Jerez y 4 de septiembre. Igualmente, se han registrado acciones del EPL por medio del frente Ramón Gilberto Barbosa.<sup>33</sup> La presencia de dichos grupos fue confirmada por el Comandante de Batallón de Infantería No. 14 CT Antonio Ricaurte, según certificado que obra en el proceso.<sup>34</sup>

<sup>31</sup> Plan de Desarrollo Municipal. Acuerdo Municipal No. 008 DE 2012. Ver en <http://rionegro-santander.gov.co/apc-aa-files/30643533643266346163316438303966/plan-de-desarrollo-2012-2015.pdf>

<sup>32</sup> Ibidem.

<sup>33</sup> Algunos Indicadores sobre la situación de Derechos Humanos.. Observatorio Del programa. presidencial de Derechos Humanos. Consultado en [http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI\\_1260.pdf](http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI_1260.pdf)

<sup>34</sup> Folios 255-256, Tomo II.



Dentro de las acciones cometidas se destaca el atentado que guerrilleros del ELN ejecutaron en contra de una patrulla de la Policía el 2 de julio de 1995, en el sitio Trincheras, sobre la vía a la Costa Atlántica, en el cual perdieron la vida 6 agentes<sup>35</sup>, hecho que es expuesto por la accionante en la presente solicitud<sup>36</sup>

Se advierte de acuerdo con un informe del ACNUR<sup>37</sup>, que entre 1998 y el 2003, de 657 secuestros que ocurrieron en la provincia de Soto, el 14%, esto es, 90 casos se dieron en Rionegro; igualmente, desde 1995 al 2003, fueron desplazadas 1.233 personas, y de 1998 al 2003, la mayoría de los combates contra los grupos insurgentes se dieron en la mencionada provincia con una cifra de 125 contactos armados, correspondiendo al 42% del total de los efectuados en el departamento. Varios de dichos enfrentamientos se efectuaron en jurisdicción de los municipios de El Playón y Rionegro contra el ELN y el EPL, y en Sabana de Torres contra las autodefensas, las FARC y el ELN.

Esta situación se evidencia en el informe remitido por la Consultoría para los Derechos Humanos y el Desplazamiento - CODHE<sup>38</sup>, en donde se relacionan 95 hechos ocurridos en Rionegro entre 1995 y 2013, los cuales se imputan a grupos al margen de la ley, se anota que si bien gran parte se atribuye al accionar del ELN, también se destaca la presencia del EPL, la FARC y los paramilitares. El estudio señala que entre 1996 y 2011, salieron desplazadas aproximadamente 5.123 personas.

<sup>35</sup><http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-356914>

<sup>36</sup> Folio 506, tomo III.

<sup>37</sup> Los Derechos Humanos en el Departamento de Santander. Programa Presidencial De Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario. Consultado en [http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI\\_258.pdf](http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI_258.pdf)

<sup>38</sup> Folios 617-632, tomo III.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

Lo referido muestra el contexto de violencia que imperaba en la zona para la época del hecho victimizante alegado en la solicitud.

#### **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 regresar<sup>39</sup>. 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.<sup>40</sup>

En el presente caso, la señora **Janet Cajicá Remolina** manifestó ser víctima del desplazamiento forzado, pues en el año 1997, debió salir del predio “Mi Cabaña” para proteger su integridad personal y la de su familia. Corresponde a la Sala determinar la configuración del hecho en los términos del artículo 3 de la Ley 1448 de 2011 y las orientaciones dadas por la Corte Constitucional.

De acuerdo con la declaración realizada por la accionante en el proceso administrativo<sup>41</sup> y la rendida ante el Juzgado de Instrucción,<sup>42</sup> la situación que desencadenó su desplazamiento, fue el temor causado por las extorsiones y las amenazas que recibía su núcleo familiar por grupos guerrilleros que operaban

<sup>39</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-821 de 2007, Mg. P. Catalina Botero Marino.

<sup>40</sup> Corte Constitucional, Sentencia SU-254 de 2013 Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

<sup>41</sup> Folio 36, tomo I.

<sup>42</sup> Folios 492-504, Tomo III.



en la región. En los anteriores relatos indicó que para el momento de los hechos habitaba con su familia en el inmueble el cual había comprado en sociedad con su progenitor, señor Belisario Cajicá Barbas. Explicó que en la zona habían enfrentamientos entre el ejército y la guerrilla, y que debido a una bomba que colocaron en la carretera, hechos en los cuales murieron varios policías, se afectó la estructura de su propiedad.

Adujo que eran víctimas de extorsiones por personas que se identificaban como integrantes del EPL, pero según investigaciones de las autoridades, estas pertenecían a las FARC<sup>43</sup>. Expuso que les pedían constantemente dinero y mercados, y cuando no pudieron cumplir con las exigencias se llevaron la producción de pollos y cerdos que tenían en el predio: en una oportunidad debieron hacer un mercado que tuvo un valor aproximado de \$2.500.000, y según instrucciones, lo dejaron en la vía Pamplona.

En sede judicial narró que cierto día una empleada llamada Rosa, les informó que iban a ir “bastantes hombres disgustados” porque no habían dado el mercado y cinco millones de pesos, motivo por el cual en la noche – no recuerda la fecha– consiguieron un camión y echaron las cosas personales, algunos enseres y se fueron a los 2 de la mañana hacia Bucaramanga.<sup>44</sup> Asimismo, ante la Unidad relató que, una “cocinera” les avisó que como ella tenía conocimientos en enfermería, iban a buscarla para llevarla junto con su hermano Javier, motivo por el cual esa misma noche salieron del predio<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Folio 499, tomo III.

<sup>44</sup> Folio 495, tomo III.

<sup>45</sup> Folio 36-reverso- tomo I.



En las declaraciones es coincidente al señalar que después de su desplazamiento, en el predio quedó el mayordomo, - *ante el señor Juez lo identifica como Alfonso*- y al llegar el grupo guerrillero y no obtener información sobre la ubicación de su núcleo familiar, fue golpeado. Igualmente, manifestó que un joven llamado Édgar, fue desaparecido. Adujo que una vez salieron del inmueble, se residenciaron en el barrio San Luis de Bucaramanga, en donde siguieron las amenazas y extorsiones, y en una ocasión les dejaron un petardo cerca a la casa donde se alojaban.

Indicó que un vecino al que apodaban “Jaime Yuca” fue víctima de secuestro extorsivo<sup>46</sup>, y relacionó como fecha del desplazamiento “*más o menos a finales de marzo o principios de abril de 1997*”<sup>47</sup>, Por otro lado, ante la U.A.E.G.R.T.D señaló que fue en el año de 1997.<sup>48</sup>

Los hechos expuestos fueron relatados en la declaración que realizó el 28 de julio de 1999, en la Personería Municipal de Piedecuesta. En dicha oportunidad manifestó sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar de su desplazamiento:

*“... la guerrilla me empezó amenazar y a pedir cantidades de plata mensuales, suma que yo no era capaz junto con mi familia de reunir, una noche aproximadamente en agosto de 1997 llegaron un grupo de 40 personas quienes se identificaron como guerrilleros de las FARC y pensaban llevarme para enfilarme o llevarse a mi papá sino le dábamos la suma de \$75.000.000 millones de pesos, mi mamá les rogó que no se llevaran a mi papá, entonces yo estaba durmiendo y ellos no se dieron cuenta de mi presencia, acordaron que le teníamos que llevar un mercado con una lista específica de productos que nos dieran para que le compráramos como eran enlatados, toallas higiénicas, droga, arroz, azúcar, sal aceite, y otros productos que no recuerdo en el momento, nosotros fuimos a Bucaramanga a comprar ese mercado y en ningún almacén de abarrotes no los quería vender porque sabían que esos productos eran para la guerrilla al fin lo compramos por partes y nos costó*

<sup>46</sup> Folio 403, tomo III.

<sup>47</sup> Folio 496, tomo III.

<sup>48</sup> Folio 36- reverso-, tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

*\$3.000.000 millones de pesos, para eso tuvimos que vender los cerdos y los pollos que teníamos en la finca llevamos el mercado y nos dijeron que lo dejáramos en la vía a Pamplona en una tienda de unos abuelos a las 12 de la noche. También nos dijeron que daban plazo de una semana para conseguir \$25.000.000 millones de pesos pues según ellos nosotros teníamos mucha plata, y como la clientela del negocio había disminuido nosotros no pudimos reunir la plata y en la fecha fijada nos fuimos a las 11 de la noche con nuestro trasteo para Bucaramanga y nos refugiamos en un apartamento de una amiga de mi papá en el barrio San Luis de Bucaramanga cuando esos señores llegaron y no nos encontraron en la finca golpearon fuertemente al señor ALONSO que fue el que quedo cuidando la finca y destruyeron las cocheras y la pilas de pescado, matando como 5.000 ALEBINOS de pescado que estaba en proceso de producción. Luego nos encontraron y nos llamaron amenazándonos que si le decíamos a las autoridades iban a matar a mi hermano JAVIER ARMANDO CAJICÁ de 18 años de edad. Una noche mi sobrina jugando en la calle entró con las manitas engrudadas de una especie de gel de color verde, nosotros nos sabíamos qué era y le limpiamos las manitas y como a las dos de la mañana sonó una detonación grandísima y todos los vecinos se alborotaron , y llamaron a la policía, llegó el grupo antiexplosivos y el grupo Gaula y desactivaron la bomba, diciéndonos que por suerte había estallado el solo detonador porque alguien accidentalmente si saber desparramó la dinamita en Gel, que yo creo que fue mi sobrina o de lo contrario según la policía había acabado con media manzana, enseguida la policía intervino la línea telefónica de la casa y nos dieron orden de irnos a vivir a un conjunto cerrado”<sup>49</sup>*

Por su parte, el señor **Eccehomo Rojas Torres**, quien trabajaba para la época en el establecimiento “Mi Cabaña”, se refirió a los enfrentamientos entre el ejército y grupos guerrilleros en la región y mencionó el atentado que hicieron a unos policías “más arriba de la Cabaña”. Al ser interrogado sobre la razón por la cual la solicitante abandonó el predio, señaló:

*“La verdad una vez bajo (sic) la guerrilla y los reunió ahí a la señora y Don Belisario ahí en el lavadero pero no sé qué le dijeron”<sup>50</sup>*

Y al ser indagado si tenía conocimiento de las extorsiones de las que era víctima la señora Cajicá, manifestó: *una vez me dijeron que les habían pedido unos mercados y una plata”<sup>51</sup>* Sobre el desplazamiento mencionó que nunca se enteró para dónde se habían ido, pues salieron de forma inesperada:

<sup>49</sup> Folios 33- reveros- 35, tomo I.

<sup>50</sup> Folio 487, tomo III.

<sup>51</sup> Folio 488, tomo III.



*“... cuando ellos se vinieron de noche, yo era el celador, ellos no nos dijeron nada, después de los días nos tocó irnos cada quien a buscar su trabajo, que hacíamos ahí sólo” (...) “ellos se vinieron y no nos dijeron porque (sic), oímos que supuestamente era por la guerrilla, no sé qué les dirían pero a raíz de eso se vinieron”<sup>52</sup>*

Finalmente, expuso que debido al abandono del inmueble, se fue a trabajar al establecimiento “El Arenal”, y allí, él y otras dos personas fueron retenidos por la guerrilla, quienes les preguntaron por la ubicación de su antigua empleadora<sup>53</sup>.

Por otro lado, los testigos de la oposición, Rosa María Sepúlveda Cote, José Ramiro Parra Ortiz y Carmen Rosa Barajas Garnica, fueron coincidentes al señalar en sus declaraciones que en el predio no ocurrió enfrentamiento ni se vio afectado por el atentado que sufrieron integrantes de la policía nacional, pues este hecho sucedió a una distancia aproximada de 800 metros del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. A la par, expresaron que no tienen conocimiento de que la solicitante y su núcleo familiar hubieran sido víctimas de extorsiones por parte de la guerrilla. Advirtieron que si bien, los grupos subversivos tenían presencia en la zona, su actuar iba dirigido en contra del transporte y la fuerza pública, sin afectar a las personas de la región.

**Rosa María Sepúlveda Cote**, que vive en la región y manifestó ser empleada de los opositores, adujo conocer a la accionante y a su núcleo familiar, pues en dicha época les vendía tubérculos para el restaurante y en el año de 1997 laboró con ellos. Expuso que el atentado a la policía ocurrió aproximadamente a 800 metros del negocio “Mi Cabaña” y no afectó el mismo, en lo concerniente indicó: “ese día yo bajaba a

<sup>52</sup> Folio 489, tomo III.

<sup>53</sup> Folio 488, tomo III.



*traerles unas yucas a ellos y yo los vi a los muertos, porque de ahí no dejaban pasar a nadie ni más pal ante ni más pa tras, luego hubo un enfrentamiento del ejército con la guerrilla pero eso fue en Espuma Alta”<sup>54</sup>*

Indicó que el motivo por el cual los Cajicá abandonaron el predio, obedeció a una deuda que tenían con el banco<sup>55</sup> Advirtió que es falsa la afirmación de la señora Janet, según la cual ella les avisó que la guerrilla iba a buscarlos, pues trabajó hasta octubre y ellos se fueron en los primeros días de diciembre, fecha en la que se llevaron todo.<sup>56</sup>

**José Ramiro Parra Ortiz**, habitante de la región desde hace 63 años, padrastro de la señora Rosa Sepúlveda, manifestó que labora en el cultivo de yuca, producto que vende a los restaurantes “Arenales” y “Mi Cabaña”, este de propiedad de los opositores. Reiteró lo expuesto por la testigo anterior en lo referido al atentado de los policías. No obstante, señaló que la fecha en la que acaeció, 13 de julio de 1995, los propietarios del negocio eran los señores Gilberto y Lucy; y de forma contradictoria, manifestó que trabajó del 04 de marzo hasta el 28 de junio de 1995, para los Cajicá<sup>57</sup>, y que estos estuvieron desde el 95 hasta el 97 en el negocio.

Declaró que la solicitante no recibió amenazas por la guerrilla y que se marchó porque no fue capaz de pagar las deudas que tenía.<sup>58</sup> Explicó que dejaron como mayordomo al señor Alonso, y como al año regresaron y se llevaron los implementos de trabajo; dicho que contradice lo advertido por la

<sup>54</sup> Folio 609, tomo III.

<sup>55</sup> Folio 610, tomo III.

<sup>56</sup> Folios 611-612, tomo III:

<sup>57</sup> Folio 634, tomo III.

<sup>58</sup> Folio 635, tomo IV



señora Rosa Sepúlveda, según la cual se llevaron todo el mismo día que se fueron.

Igualmente, **Carmen Rosa Barajas Garnica**, que junto a su esposo para la época, Jaime Amaya, eran los propietarios del establecimiento “El Arenal”, que colinda con el predio solicitado, señaló que es excuñada del señor Alonso, quien trabajó en “Mi Cabaña”. Advirtió no tener conocimiento de las extorsiones que sufrió la accionante y su familia, y precisó que ellos salieron del predio en 1997 y como a los dos años regresaron por los implementos de trabajo.

Informó que no es cierto, que su ex -esposo Jaime Amaya a quien le decían “Jaime Yuca”, hubiera sido víctima de secuestro extorsivo por parte de guerrilleros.<sup>59</sup> Y en cuanto a la retención de la que fue víctima el señor Eccehomo y un joven llamado Pastor, cuando laboraban en su establecimiento, señaló que es verdad, pero los “soltaron” el mismo día, y elucidó que tiene conocimiento que fue la delincuencia común. Finalmente, aseveró no conocer los motivos por los que la familia Cajicá Remolina abandonó el inmueble.

En el desarrollo del proceso se practicó diligencia de **Inspección Judicial**, en la que se evidenció que, en el predio entre la maleza, existen restos de un pequeño cimiento en cemento, los cuales según afirmación de la solicitante, pertenecen a las cocheras que tenía.<sup>60</sup> En este trámite se entrevistó a la señora **Celida María Velandia**, propietaria de la heredad “Villa Elsa”, la cual se ubica en el mismo sector donde está el inmueble solicitado, lugar en el que vive hace más de 40

---

<sup>59</sup> Folio 644, tomo III

<sup>60</sup> Folio 666, tomo IV.



años. Sobre la situación de violencia narró los hechos ocurridos en el atentado en contra de la patrulla de la policía y explicó que en dicha zona la guerrilla pinchaba las llantas y atravesaban mulas, pero no tiene conocimiento de enfrentamientos. Señaló como sitio del atentado, la carretera de regreso a “Mi Cabaña” intersección mano izquierda. Según la medida tomada por funcionarios de la U.A.E.G.R.T.D, el lugar indicado se encuentra a 500 metros de dicha propiedad.

Ahora bien, al revisar el documental probatorio que obra en el proceso se halló:

1. Certificación de inclusión en el registro de desplazados desde el 28 de julio de 1999.<sup>61</sup>

2. Copia de la noticia que registra la explosión de un petardo en la ciudad de Bucaramanga, el cual fue activado de forma controlada por personal de la policía. Una de la hipótesis que se expone, es que iba dirigida contra un comerciante que se negó a pagar extorsiones.<sup>62</sup>

3. Certificación del Jefe de la Unidad Investigativa del Gaula, Regional Bucaramanga, expedida el 29 de julio de 1999, donde consta que en los archivos se encontró antecedentes de la investigación de extorsión en contra de Belisario Cajicá Vargas. Pesquisa dirigida por el funcionario de Policía Judicial Édgar Edison Briceño, quien informó que en la residencia del señor, delincuentes dejaron un artefacto explosivo el cual se desactivó por expertos<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> Folios 28-32, tomo I.

<sup>62</sup> Folio 38, tomo I

<sup>63</sup> Folio 505, tomo I.



4. Escritura Pública No. 3.468 de la Notaria Primera del Círculo de Bucaramanga, suscrita el 2 de agosto de 1995, por medio de la cual, la señora Janet Cajicá Remolina adquiere el predio solicitado. En la cláusula tercera se deja constancia que para la fecha ya se había hecho entrega del inmueble a la compradora.<sup>64</sup>

5. Comunicación de la Fiscal 54 Delegada ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial, en donde comunica que bajo el radicado No. 571542, se constató la investigación por el desplazamiento forzado de Janet Cajicá.<sup>65</sup>

Al analizar las declaraciones y los elementos probatorios allegados al proceso, se anota que, las afirmaciones de la accionante en sede judicial y administrativa, concuerdan con lo afirmado ante la Personería Municipal de Piedecuesta en 1999, si bien, se observan algunas inconsistencias en cuanto a la fecha del desplazamiento y en la precisión de modo en la ocurrencia de los hechos, es oportuno advertir que no son exorbitantes y por lo tanto, no desvirtúa su validez. Al respecto, la Corte Constitucional señaló que al momento de valorar estas pruebas, se debe atender la condición de vulnerabilidad de la víctima: *“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.”*<sup>66</sup>

Además, lo expuesto en 1999, tiene un alto valor probatorio, pues para el momento de la declaración la señora Janet Cajicá, no

<sup>64</sup> Folios 39-42, tomo I.

<sup>65</sup> Folio 647, tomo IV.

<sup>66</sup> 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.



tenía la pretensión de restitución que ahora invoca; su dicho refleja las condiciones que afrontó para el momento del desplazamiento y soportaba para la fecha de la declaración. Sin desconocer la presunción de validez que tiene su testimonio, se resalta que el mismo se encuentra respaldado en documentos, tales como: la noticia que registró lo acontecido con el petardo y la certificación expedida por el Jefe de la Unidad Investigativa del Gaula, Regional Bucaramanga, según la cual se investigó la extorsión de la que era víctima el padre de la solicitante y refiere al asunto del artefacto explosivo.

Igualmente, observa la Sala que de la cláusula tercera de la escritura de compraventa por medio de la cual la accionante adquirió el inmueble, se colige que para el momento de la protocolización, ya se encontraba en posesión material del mismo<sup>67</sup>, por lo tanto, si bien, el instrumento público se suscribió el 2 de agosto de 1995, para dicha época ya estaba administrando el establecimiento de comercio “Mi Cabaña”, circunstancia esta que permite inferir que, efectivamente como lo indica en sus manifestaciones, presenció el atentado que sufrieron integrantes de la policía nacional en julio de 1995. Situación que se confirma con lo expuesto por Rosa María Sepúlveda Cote, quien indicó que ese día bajó a llevarle unas yucas a la señora Janet.

Ahora, en lo atinente a lo manifestado por los testigos allegados al proceso, se destaca el dicho del señor **Eccehomo Rojas Torres**, el cual da cuenta de una salida inesperada de la accionante y su familia del predio, y de las extorsiones que recibían por integrantes de un grupo insurgente. En cuanto a lo expresado por los declarantes de la parte opositora, resalta la

---

<sup>67</sup> Folios 39-42, tomo I.



Sala, que no tienen la fuerza para desvirtuar la presunción de veracidad del dicho de la peticionaria, máxime cuando sus declaraciones se contradicen en ciertos aspectos, como las circunstancias en la que Janet Cajicá y su familia salieron de la heredad.

Finalmente, llama la atención, lo expresado por Surcar K.S.A. en la contestación de la demanda, al aducir que a pesar de iniciar el proceso ejecutivo y efectuar el embargo del bien, en ningún momento realizó actos para tomar posesión del mismo, por el contrario, llegó a la etapa final del proceso con el remate y posteriormente lo enajenó al señor Eduardo Cusgüen Torres; al respecto, es preciso anotar que esta circunstancia permite advertir que no fue la morosidad en el pago de la obligación, ni la existencia del proceso ejecutivo – el cual inició en el año 1998- el motivo que determinó la salida de la peticionaria y su familia del predio. En efecto, se considera que su desplazamiento estuvo condicionado por el miedo y la zozobra que le generó el contexto de violencia, las amenazas y extorsiones de las que eran víctimas.

En estos términos, se concluye que Janet Cajicá Remolina y su núcleo familiar son víctimas de conformidad con lo preceptuado en el artículo 3o de la Ley 1448 de 2011.

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

Janet Cajicá Remolina, mediante Escritura Pública 3468 del 2 de agosto de 1995, suscrita en la Notaría Primera de Bucaramanga<sup>68</sup>, compró a Luz Melva Medina, el predio solicitado,

---

<sup>68</sup> Folios 39-42, tomo I.



según consta en la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliario No. 300-200156<sup>69</sup>. En el inmueble funcionaba un establecimiento de comercio, y lo habitó con su familia hasta 1997, fecha en la que acaeció el desplazamiento forzado.

Se evidencia una relación jurídica de propiedad para el momento del hecho victimizante, en consecuencia, la accionante 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 DESPOJO**

Demostrado en el acápite anterior el hecho victimizante de la accionante y su núcleo familiar, situación a partir de la cual derivó el abandono permanente del inmueble, corresponde a la Sala determinar si, en relación con dicho bien 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.*”

Toda vez que el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, establece unas presunciones legales de los predios inscritos en el registro de tierras despojadas, se debe considerar particularmente, la prevista en el literal “a” del numeral segundo, y en el numeral cuarto, por tratarse de un bien situado en zona de contexto de violencia y respecto del cual la solicitante perdió la propiedad en virtud de un proceso judicial.

---

<sup>69</sup> Folios 576-578, Tomo III.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

En el presente caso la oposición es ejercida por la entidad **Surcar K.S.A.**, la que en calidad de acreedor, adelantó en contra de la señora Janet Cajicá Remolina, un proceso ejecutivo en virtud del cual le fue adjudicado el inmueble. Y los cónyuges **Elkin Eduardo Cusgüen Torres** y **Derly Ruth Duarte Arocha**, los que adquirieron el bien de la mencionada entidad y a la fecha lo ostentan como propietarios.

En atención a la inversión de la carga de la prueba, le corresponde a la parte opositora desvirtuar las presunciones de despojo, pues la solicitante por su condición de víctima, a la luz del artículo 13 de la Constitución Política es un sujeto de especial protección, por ende, resulta excesivo dejar en ella la carga de probar hechos y situaciones que no están a su alcance.

#### **4.1.4.1-DECLARACIONES SOBRE LOS HECHOS DE DESPOJO Y MATERIAL PROBATORIO**

En la declaración que efectuó ante la Personería de Piedecuesta en 1999, la señora Janet Cajicá Remolina señaló que debido al abandono del predio, llevaba aproximadamente dos años sin pagar las cuotas de la hipoteca que había constituido a favor de Surcar K.S.A<sup>70</sup>, y por ello tenía un proceso de embargo.<sup>71</sup>

Ante la U.A.E.G.R.T.D explicó que compró la heredad en sociedad con su progenitor, y para tal fin constituyó hipoteca con Surcar Ltda., no obstante, debido a las constantes extorsiones por parte la guerrilla no pudo continuar con el pago del crédito, debió abandonar el predio y posteriormente perdió la propiedad<sup>72</sup>. En sede judicial explicó los pormenores de la adquisición:

<sup>70</sup> Para la época Surcar Ltda.

<sup>71</sup> Folio 34, Tomo I.

<sup>72</sup> Folio 36-37, tomo I.



*“mi papá el señor Belisario Cajicá Barbas había adquirido un crédito con la entidad financiera Surcar en Tunja por la adquisición de una tractomula no recuerdo las placas ni el modelo, lo que si recuerdo es que es una súper brigadier color naranja, en ese crédito no figuraba como fiadora, cuando mi papá estaba empezando a pagar la tractomula el señor Gilberto Villamizar le ofreció en venta la Cabaña porque quería montar un lavadero en la vía Panamericana, yo laboraba como auxiliar de enfermería con el Hospital Ramón Gonzales Valencia, actualmente es el hospital Universitario de Santander, yo renuncié pedí mi liquidación, mis cesantías y aconsejada por mi papá que me dijo que el señor Gilberto recibía la tractomula en parte de pago, que tenía varias cuotas atrasadas en SURCAR, viajamos a Tunja y hablamos con el Doctor Marcos FONSECA GERENTE DE surcar EL NOS EXPUSO (sic) que sacaba el crédito de la tractomula por la cantidad de dinero, no recuerdo la cantidad exacta creo que fue 36 millones, el caso fue que el objetivo era que con ese crédito se pagaba la tractomula a ellos mismos, se ponía al día, se le pignoraba a don Gilberto Villamizar, y el señor Gilberto Villamizar yo le entregaba el resto de dinero que le dimos a la señora Luz y a Don Gilberto, y él me entregaba las escritura y después yo se las hipotecaba a SURCAR y yo pagaba las cuotas de la hipoteca, así que SURCAR le hizo el traspaso de la tractomula a la señora Luz Melba dejándola libre de deuda y yo figuraba como codeudora de ese precio que no recuerdo la cantidad exacta, yo quede pagando cuotas aproximadamente de 436.000 pesos mensuales”<sup>73</sup>*

Respecto al crédito, señaló que no le alcanzaba el dinero y debía escoger entre pagar las extorsiones o la obligación financiera. Advirtió además, que después del desplazamiento debió desempeñarse como auxiliar de enfermería y lo devengado no le permitió asumir las cuotas. Indicó que dio a conocer la dificultad que tenía para cumplir con el crédito debido a las extorsiones, pero *“...la hermana del Doctor Fonseca”* le dijo que si no pagaban los iban a embargar, y no le dio solución.<sup>74</sup> Afirmó que no le notificaron el proceso ejecutivo, y se enteró del remate por información de datacrédito; pero a la fecha no tiene conocimiento del valor por el que se efectuó.<sup>75</sup>

En lo ateniende, los testimonios de los opositores dan cuenta del abandono en el que quedó el inmueble y la pérdida de la relación material, debido al desplazamiento de la accionante. En

<sup>73</sup> Folio 493, tomo III.

<sup>74</sup> Folios 496-497, tomo III.

<sup>75</sup> Folio 501-502, tomo III.



efecto, Rosa María Sepúlveda Cote manifestó que al quedar solo, gente de la vereda invadió las instalaciones de la propiedad<sup>76</sup> Asimismo lo advirtió José Ramiro Parra Ortiz, al señalar que “... eso duro como 7 o 6 años solo” y “... ahí se metió gente a vivir ahí y se llevaron puertas e inodoros, zinc, eternit, se lo llevaron”<sup>77</sup>, manifestación que realizó también, Carmen Rosa Barajas Garnica.<sup>78</sup>

De otro lado, los señores Elkin Eduardo Cusgüen Torres<sup>79</sup> y Derly Ruth Duarte Arocha<sup>80</sup>, declararon que llegaron al inmueble en el año 2004, por medio de un contrato de arrendamiento con opción de compra que suscribieron con Marco Fonseca en representación de la Sociedad Surcar. Indicaron que la propiedad se encontraba en total abandono, sin puertas, ventanas, techo, no tenía servicios públicos y estaba invadida por familias de la zona, quienes habían tumbado paredes de los cuartos para acondicionarlos como vivienda.

Explicaron que después de haber realizado una mejoras, en el año 2008 lo compraron a Surcar por el valor de \$170.000.000, y para asumir el pago efectuaron un crédito con el Banco Caja Social por \$105.000.000 y el saldo lo pagaron con pequeños créditos que realizaron con otras entidades financieras. Finalmente, manifestaron que en el predio funciona un establecimiento de comercio llamado “La Cabaña del Gordo” en donde se prestan los servicios de hospedaje, restaurante y montañllantas.

Como sustento de lo expuesto se halló en el expediente:

<sup>76</sup> Folio 613, tomo III.

<sup>77</sup> Folio 635, tomo IV.

<sup>78</sup> Folios 642 y 644., tomo IV.

<sup>79</sup> Folios 656-660, tomo IV.

<sup>80</sup> Folios 661-663, tomo IV.



1. Escritura Pública 3468 del 2 de agosto de 1995, de la Notaría Primera de Bucaramanga, por medio de la cual Janet Cajicá Remolina compró el terreno "Mi Cabaña". En la segunda parte de dicho instrumento se constituyó sobre el predio, hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de Surcar Ltda., para garantizar las obligaciones causadas y que se llegaron a causar por parte del señor Belisario Cajicá Vargas.<sup>81</sup>

2. Escritura Pública No. 00159 del 6 de febrero de 2001 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, mediante la cual se protocolizó el remate del bien a la Sociedad Surcar Ltda., en contra de Janet Cajicá Remolina, por el valor de \$63'000.000. Diligencia efectuada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria el 26 de enero de 2001.<sup>82</sup>

3. Escritura Pública 03290 del primero de octubre de 2008, de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga, mediante la cual los señores Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha compran a la sociedad Surcar K.S.A., el predio "Mi Cabaña", por valor de \$170'000.000. En el mismo instrumento se constituyó hipoteca sobre el inmueble a favor del Banco Caja Social por \$105'000.000<sup>83</sup>

Del estudio efectuado al material probatorio, advierte la Sala que el dicho de la accionante, según el cual, el dinero producto del crédito garantizado con la hipoteca que se constituyó sobre el bien, se destinó al pago de una obligación que sobre una tractomula tenía su progenitor con la entidad Surcar Ltda., para

<sup>81</sup> Folios 39-42, tomo I.

<sup>82</sup> Folios 121-162, tomo I.

<sup>83</sup> Folios 64-75, tomo I.



entregar el vehículo libre de toda acreencia, en parte de pago por la adquisición del inmueble, no fue desvirtuada y goza de validez.

Además, se observa que en el numeral primero de la Escritura Pública 3468 del 2 de agosto de 1995, se plasmó que el instrumento se suscribía en **virtud de un compromiso previo pactado el 31 de julio de 1995**, en el que intervinieron los vendedores, Gilberto Villamizar Sánchez, Luz Melva Molina Murilla; el señor **Belisario Cajicá Vargas**, padre de la accionante; la entidad **Surcar Limitada**, y la compradora Janet Cajicá Remolina.<sup>84</sup> Esta anotación evidencia que existía un acuerdo que involucra al señor Belisario y a Surcar Limitada., circunstancia que acentúa la afirmación de la accionante en lo atinente a la entrega del vehículo como parte de pago en la adquisición del inmueble, máxime cuando en el mismo instrumento se protocolizó la compraventa y la hipoteca; y se advierte lo afirmado por el señor Eccehomo, quien al referirse a los términos del negocio, adujo: “... *Yaneth le dio una mula como parte de pago...*”<sup>85</sup>

En lo que respecta al abandono de la propiedad, esta situación quedó determinada con el dicho de la señora Janet Cajicá Remolina, las declaraciones de los opositores y los testigos allegados, los cuales fueron coincidentes en señalar que el inmueble fue invadido por familias de la región, quienes lo saquearon y lo acondicionaron como vivienda. Estas circunstancias demuestran la pérdida de la relación material con la propiedad, al existir una ruptura o abandono forzado, que impidió a la solicitante el control, administración y usufructo del inmueble. Evento que, como se indicó en el acápite anterior, obedeció a la violencia sufrida.

---

<sup>84</sup> Folio 39, tomo I.

<sup>85</sup> Folio 486, tomo III.



Se observó que, posterior al abandono se materializó el despojo judicial, en virtud de la ejecución que la entidad Surcar Ltda. tramitó en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga bajo el radicado 1396/98; el cual se concretó en la diligencia de remate en donde se adjudicó el inmueble al ejecutante, acto que se registró el 26 de enero de 2001 en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria 300-200156<sup>86</sup> y se protocolizó mediante escritura pública No. 00159 del 6 de febrero de 2001 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga<sup>87</sup>.

En lo atinente al proceso ejecutivo, se anota que el mismo se inició en el año de 1998, esto es, en la época en que la accionante y su familia se encontraban desplazados en la ciudad de Bucaramanga, y las circunstancias en las que se hallaban les impedía ejercer su derecho a la defensa dentro del referido trámite. Así lo explicó la señora Janet, en la declaración dada en sede judicial, en donde indicó que trató de hablar para no perder el inmueble, pero la única respuesta que obtuvo es que debía pagar, igualmente advirtió que nunca le fue notificada la existencia de un proceso judicial, y solo se enteró del remate por información que recibió de datacrédito.

Se tiene entonces, que en el caso en estudio se configuran las presunciones previstas en el literal “a” del numeral segundo, y en el numeral cuarto del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, pues operó el despojo judicial respecto de un inmueble que se encuentra ubicado en zona de violencia para la época de los hechos. En un primer momento la accionante sufrió una ruptura

---

<sup>86</sup> Folio 245-247, tomo II.

<sup>87</sup> Folios 121-122, tomo I.



material en relación con su derecho de administración y usufructo de la propiedad y posteriormente fue despojada en virtud del trámite judicial. Se evidencia así, el nexo causal entre el hecho victimizante, el cual llevó al abandono del inmueble, y la posterior pérdida del dominio con ocasión del remate efectuado.

#### **4.1.5- LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO SOLICITADO EN RESTITUCIÓN**

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

De acuerdo con la georreferenciación<sup>88</sup> realizada por la U.A.E.G.R.T.D, el predio es un inmueble rural denominado “La Cabaña” ubicado en la Vereda Espuma Baja del Municipio de Rionegro- Santander. Se identifica con el número catastral 00-01-0004-0355-<sup>89</sup> y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-200156 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga<sup>90</sup>. Es preciso elucidar que si bien, en el certificado se reporta como número predial el 000100040253000, éste, según aclaración remitida por el IGAC, corresponde al código del terreno del cual fue segregado.<sup>91</sup> Igualmente, se advierte que la denominación correcta del bien, es “Mi Cabaña”, tal como se constata en la ficha predial y en la matrícula inmobiliaria.

La georreferenciación determinó un área de 4Ha 1566 M2, e identificó las siguientes colindancias y coordenadas:

<sup>88</sup> Folios 51-59, tomo I

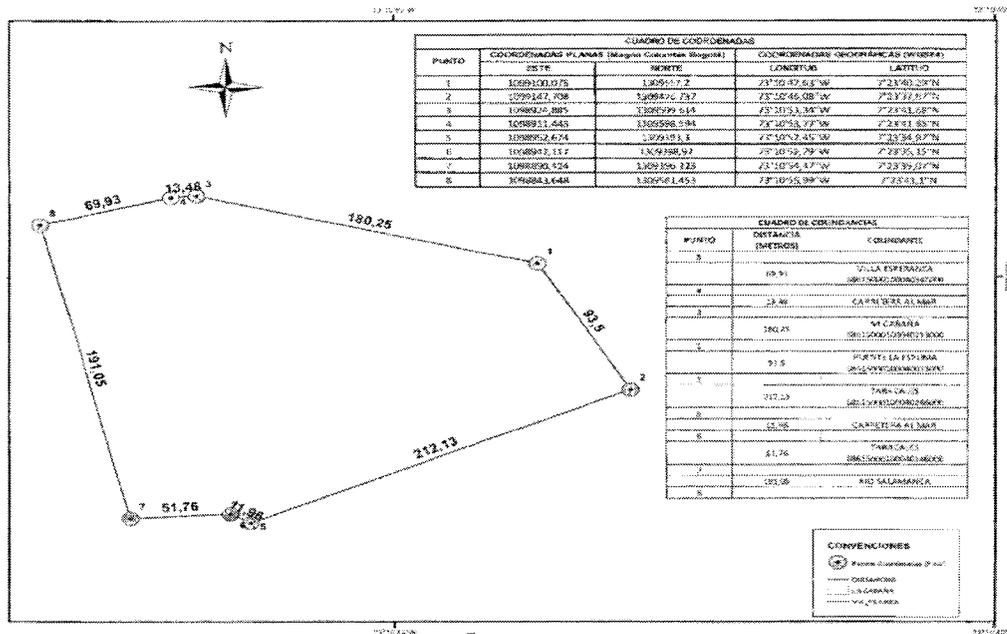
<sup>89</sup> Folio 177- reverso-, tomo I.

<sup>90</sup> Folio 245-247, tomo II.

<sup>91</sup> Folio 222, tomo II.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras



CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	COORDENADAS PLANAS (Magna Colombia Bogotá)		COORDENADAS GEOGRÁFICAS (WGS84)	
	ESTE	NORTE	LONGITUD	LATITUD
1	1099100,075	1309557,2	73°10'47,63"W	7°23'40,29"N
2	1099147,708	1309476,737	73°10'46,08"W	7°23'37,67"N
3	1098924,885	1309599,614	73°10'53,34"W	7°23'41,68"N
4	1098911,443	1309598,594	73°10'53,77"W	7°23'41,65"N
5	1098952,674	1309393,3	73°10'52,45"W	7°23'34,97"N
6	1098942,117	1309398,92	73°10'52,79"W	7°23'35,15"N
7	1098890,424	1309396,223	73°10'54,47"W	7°23'35,07"N
8	1098843,648	1309581,453	73°10'55,99"W	7°23'41,1"N

Cuadro de Colindancias

PUNTO	DISTANCIA (METROS)	COLINDANTE
8	69,93	VILLA ESPERANZA 88615000100040347000
4	13,48	CARRETERA AL MAR
1	180,25	MJ CABAÑA 88615000100040253000

1	81,5	PUENTE LA ESPUMA 88615000100040015000
2	212,13	TABACALES 88615000100040346000
5	11,95	CARRETERA AL MAR
6	51,76	TABACALES 88615000100040246000
7	191,25	RIO SALAMANCA

Sumado a lo anterior, se anota que en el predio no existe servidumbre legal, infraestructura petrolera o explotación de



hidrocarburos<sup>92</sup>, ni se encuentra en aérea de reserva o protegida.

93

No obstante, se advierte según informe de visita técnica – registro interno 6356- efectuado por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Rionegro<sup>94</sup> e informe de visitas técnicas para Unidad de Restitución de Tierras del Magdalena Medio<sup>95</sup>, que el terreno se encuentra en **zona de alto riesgo por inundación** debido a que es colindante de la quebrada Silgara.

En efecto, se observó de acuerdo con el documental allegado por los opositores Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha, que el predio fue afectado por olas invernales<sup>96</sup>; en oficio del 13 de mayo de 2013, la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga –C.D.M.B- al autorizar la ejecución de unas obras en el lecho de la quebrada, indicó que era necesario para mitigar el riesgo que se causa por: *“deslizamientos que han cambiado el cauce natural de este y en la actualidad está produciendo erosión en la pata del talud que está sosteniendo la vivienda y el negocio del restaurante existente localizado en el kilómetro 31 de I vía Río Negro (sic) – El Playón y que pone en peligro con el golpeo del agua la inestabilidad de este talud y por ende el desprendimiento del material que puede llevarse consigo las vivienda y el negocio.”*<sup>97</sup>

Al respecto, el señor Elkin señaló en su declaración que debido a las fuertes lluvias, en el año 2006, se desprendió un patio de ropa y una habitación, en el 2008, una avalancha se llevó una porción de terreno y afectó la construcción del hotel, y en el 2010 ocurrieron dos avalanchas más<sup>98</sup>, situación por la que se registró como damnificado por ola invernal.

<sup>92</sup> Folio 271/ 397-398, tomo II.

<sup>93</sup> Folio 262 / 263, tomo II.

<sup>94</sup> Folios 376-378, tomo II.

<sup>95</sup> Folios 476-484, tomo III.

<sup>96</sup> Folios 337-342/ 346 /348 tomo II.

<sup>97</sup> Folio 363-366, tomo II

<sup>98</sup> Folios 659, tomo IV / 324-325



## 4.2- MEDIDAS DE RESTITUCIÓN Y COMPENSACIÓN

Habida cuenta que se materializó el despojo respecto del predio anteriormente identificado, procede la Sala a estudiar qué medidas de restitución, compensación y atención corresponden a la solicitante y a la oposición.

### 4.2.1- BUENA FE EXENTA DE CULPA

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

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

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



*averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.”*

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

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

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

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

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

Ahora, en lo referido a los cónyuges, **Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha**, quienes actualmente son propietarios del bien, la Corporación considera que su conducta se enmarca en los postulados de la buena fe exenta de culpa. En lo concerniente, se advierte que llegaron al predio en calidad de arrendatarios en el 2004, esto es 7 años después del desplazamiento de la accionante, y lo compraron a la Sociedad Surcar K.S.A. en el 2008, con el cumplimiento de los requisitos



legales. Para el efecto realizaron diferentes créditos, entre ellos, uno con el Banco Caja Social por el valor de 105´000.000, entidad que efectuó un estudio sobre la titularidad de bien y les dio el concepto favorable para su adquisición<sup>99</sup>.

En declaración en sede judicial el señor Elkin manifestó que antes de domiciliarse en el inmueble, tenía un establecimiento de comercio denominado “Puente Tierra” en la misma vía, sitio al que llegó en el año 2002, procedente de Bogotá,<sup>100</sup> indicó que por no ser de la región no tuvo conocimiento de los hechos de violencia cometidos por grupos guerrilleros, y que desde que está en el predio solicitado, no ha presenciado circunstancia de tal naturaleza.<sup>101</sup> Adujo que en el inmueble funciona un hotel, restaurante, lavado de vehículos, engrase, y en él habita con su esposa Derly Ruth Duarte, su hija Yuli Fernanda Cusgüen, y sus progenitores: Filadelfo Cusgüen y Yolanda Torres de Cusgüen.<sup>102</sup>

De lo relatado se anota que los cónyuges Cusgüen Duarte, no tienen relación con el hecho victimizante ni con el despojo que sufrió la accionante. Son terceros de buena fe exenta culpa que adquirieron el bien de Surcar S.K.A; en efecto, lo esposos no intervinieron en el proceso ejecutivo ni conocían las circunstancias de violencia que acaecieron en el predio y sus alrededores -se precisa que para dicha época residían en la ciudad de Bogotá-. Además, los negocios jurídicos efectuados con la mencionada entidad, contaron con las previsiones y formalidades legales, tal como se observa en la promesa de venta<sup>103</sup> y en la

<sup>99</sup> Folios 114-116, tomo I.

<sup>100</sup> Folio 656 - reverso- 657

<sup>101</sup> Folios 656 - reverso- 657, tomo IV.

<sup>102</sup> Folio 657, tomo IV.

<sup>103</sup> Folios 88-92, tomo I.



escritura de protocolización de la misma y de constitución de hipoteca a favor de la entidad Banco Caja Social.<sup>104</sup>

#### **4.2.3.- RESTITUCIÓN POR EQUIVALENTE Y COMPENSACIÓN**

Se solicita como pretensión principal la restitución del predio a favor de la víctima, sin embargo, se observan dos situaciones que no permiten adoptar decisión:

**i)-** la animadversión que hacia la solicitante tienen los colindantes del predio, hecho que se reflejó en los testimonios de quienes se presentaron en el proceso y de la situación acontecida con los testigos que fueron citadas por la accionante y no comparecieron.<sup>105</sup> Y su voluntad de no volver a la zona, pues no desea tener enemistades o colocar en riesgo su vida y la de su menor hijo.<sup>106</sup>

**ii)** El hecho de que el terreno se encuentra en **zona de alto riesgo por inundación** debido a que es colindante de la quebrada Silgara, como se evidenció en el acápite de identificación del inmueble.

Deviene de lo reseñado, que no están dadas las garantías para que la solicitante y su núcleo familiar retornen. Por lo tanto, en atención con lo indicado en el literal “a” del artículo 97 de la Ley 1448 de 2011, lo procedente en este caso, es conceder la restitución por equivalente para acceder a un predio de similares características y condiciones.

<sup>104</sup> Folios 64-76, tomo I.

<sup>105</sup> Folio 601, tomo III.

<sup>106</sup> Folios 56- reverso- 57, cuaderno Tribunal.



En suma, la Sala da cumplimiento a los artículos, 72, 73 numeral 4 de la Ley 1448 de 2011, en concordancia con los instrumentos internacionales en especial los “*Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas*”, en relación al numeral 10 de la sección cuarta que refiere al derecho a un retorno o reubicación voluntaria en condiciones de sostenibilidad, seguridad y dignidad.

En razón de lo anterior y toda vez que a los actuales propietarios del predio, señores Elkin Eduardo Cusgüen Torres y Derly Ruth Duarte Arocha, se les reconoció la buena fe exenta de culpa, se les permitirá como medida de compensación conservar la propiedad del mismo.

#### **4.2.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –UARIV-, deberá adelantar acciones oportunas ante las distintas entidades que conforman el S.N.A.R.I.V<sup>107</sup> en el orden nacional, territorial y local (artículo 158 del Decreto 4800 de 2011) y acompañar a la señora **Janet Cajicá Remolina y a su núcleo Familiar**, 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

<sup>107</sup> Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas



lugar, conforme lo dispone el capítulo III, artículo 146 y s.s. del referido decreto. Debe remitir con destino al proceso los respectivos reportes de las gestiones realizadas en término no superior a un mes.

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

### **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 **JANET CAJICÀ REMOLINA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.483.198 y en beneficio de su núcleo familiar para la época de los hechos.

En consecuencia, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN POR EQUIVALENTE** de un inmueble de similares o mejores características del solicitado, en condiciones de sostenibilidad, seguridad y dignidad, como garantía de no repetición.

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, deberá realizar las acciones pertinentes para garantizar la participación y voluntad de las



víctimas en la selección del inmueble que se debe restituir por equivalente.

Para el efecto, el Fondo de la U.A.E.G.R.T.D, debe atender el procedimiento contenido en la Resolución 953 de 2012<sup>108</sup>, 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 del predio a la solicitante.

**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. Líbrese comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**TERCERO: RECONOCER LA BUENA FE EXENTA DE CULPA A LOS SEÑORES ELKIN EDUARDO CUSGÜEN TORRES y DERLY RUTH DUARTE AROCHA.** En compensación se les permite conservar la propiedad del predio “Mi Cabaña” ubicado en la Vereda Espuma Baja del Municipio de Rionegro- Santander, identificado el número catastral 00-01-0004-0355-<sup>109</sup> y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-200156.

**CUARTO: ORDENAR A LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA –C.D.M.B-** que adelante las obras que sean necesarias para mitigar el riesgo que la quebrada Silgara causa

<sup>108</sup> Por la cual se adopta el Manual Técnico Operativo del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas.

<sup>109</sup> Folio 177- reverso-, tomo I.



al predio rural denominado “Mi Cabaña” ubicado en la Vereda Espuma Baja del Municipio de Rionegro- Santander, identificado con el número catastral 00-01-0004-0355 y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-200156 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Debe remitir a este Tribunal y con referencia al proceso, los informes de las gestiones realizadas en un término no superior a un mes.

**QUINTO: ORDENAR** al Registrador de Instrumentos Público de Bucaramanga que respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. **300-200156 CANCELE** toda inscripción y medida cautelar que se haya originado por el trámite de la restitución. En efecto, rescindir las siguientes anotaciones: **No. 15** “predio ingresado al registro de tierras despojadas (Art.17 Decreto 4829 de 2011); **No. 16** “admisión solicitud de restitución de predio (literal “a” Art. 86 Ley 1448 de 2001); **No. 17** “sustracción provisional del comercio en proceso de restitución (literal “b” Art. 86 Ley 1448 de 2011). Estas actuaciones deberá efectuarlas en el término de un mes contado a partir de la ejecutoria de la sentencia.

**SEXTO: OFICIAR** a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas y al Comité Ejecutivo para la Atención y Reparación a las Víctimas, para que realicen las gestiones de su competencia y la señora **JANET CAJICÁ REMOLINA, SU HIJO Y SU GRUPO FAMILIAR PARA EL MOMENTO DEL DESPLAZAMIENTO** sean incluidos en los programas atinentes al proceso de restitución, como el de atención psicosocial y salud integral, en 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 dispone los artículos 146 a 162 del



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

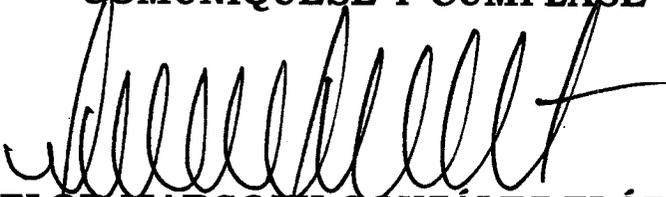
referido decreto y jurisprudencia constitucional aplicable, y ser beneficiarios de las medidas de asistencia y atención a las víctimas contempladas el capítulo II del título II de la Ley 1448 de 2011, a través de programas de educación, salud y proyectos de estabilización socioeconómica. Se deberá remitir a este Tribunal y con referencia al proceso, los informes de las gestiones realizadas en un término no superior a un mes.

**SÉPTIMO: NO CONDENAR** en costas

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

**NOVENO:** 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.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ**  
**MAGISTRADA**

  
**NELSON RUIZ HERNÁNDEZ**  
**MAGISTRADO**

  
**AMANDA JANNETH SANCHEZ TÓCORA**  
**MAGISTRADA**