



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

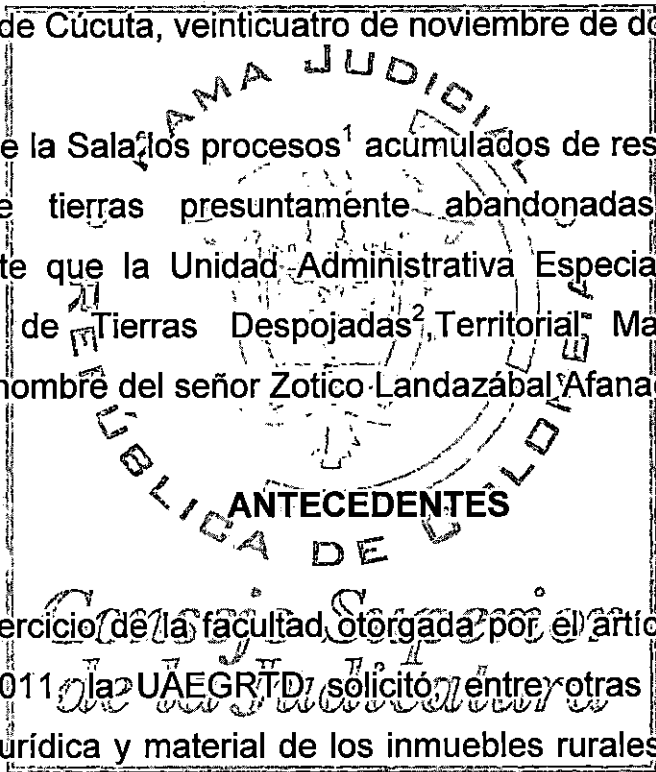
Magistrada Ponente:

AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA

**Discutido y aprobado en sesión de Sala del veinte de octubre de
dos mil diecisiete, según Acta No. 062**

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

Decide la Sala los procesos¹ acumulados de restitución jurídica y material de tierras presuntamente abandonadas y despojadas forzosamente que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas², Territorial Magdalena Medio, presentó a nombre del señor Zotico Landazábal Afanador.



En ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 82 de la Ley 1448 de 2011 la UAEGRTD solicitó entre otras pretensiones, la restitución jurídica y material de los inmuebles rurales ubicados en las veredas "Florencia" y "La Tigra" del municipio de Rionegro –Santander, denominados como "Buenos Aires" y "Totumales hoy Brisas", identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 300-142171 y 300-77850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y cédulas catastrales Nos. 00-01-0009-0080-000³ y 00-01-0011-0057-000⁴.

¹ Expedientes con radicados Nos. 68 001 31 21 001 2015 00111 01 y 68 001 31 21 001 2016 00032 01.

² En adelante UAEGRTD.



Fundamentos fácticos.

Considerando que las pretensiones de los dos procesos se fincan en similares supuestos fácticos, se realiza su compendio de manera conjunta:

1º. Zotico Landazábal Afanador y Sabina Flórez de Landazábal – fallecida el 14 de febrero de 2002- contrajeron matrimonio católico el 29 de diciembre de 1951, de cuya unión nacieron Jairo, Luis Enrique, Helf y Carlos Emiro Landazábal Flórez.

2º. El señor Landazábal Afanador, adquirió la propiedad del predio "Totumales hoy Brisas", mediante contrato de permuta contenido en la escritura pública No. 23 del 6 de febrero de 1982 de la Notaria de Rionegro. Posteriormente, por el mismo modo Sabina Flórez de Landazábal obtuvo la finca "Buenos Aires", según escritura pública No. 3215 del 13 de agosto de 1986 de la Notaría Primera de Bucaramanga, heredad esta que se destinó como habitación de los esposos Landazábal - Flórez.

3º. La familia Landazábal Flórez convivió con la presencia de la guerrilla de las FARC, ELN y ERL, quienes exigían a los habitantes de la región –entre ellos al solicitante y su familia– el pago de la llamada "tributación revolucionaria"; posteriormente, cuando arribaron los paramilitares la población quedó en medio de los grupos ilegales, razón por la que de no acceder a lo solicitado, o de ser tildados de colaboradores de otro grupo, debían abandonar la zona so pena de convertirse en objetivo militar. Adicionalmente, los Landazábal debían soportar cerca a sus propiedades la presencia de Hugo Carvajal, alias "EL NENE" o "GORILA", comandante del Ejército Popular de Liberación.



4°. En el año 1995 la violencia se agudizó por la disputa territorial de los grupos ilegales, motivo por el que, según Jairo Landazábal, fueron asesinadas varias personas, entre ellas, Antonio Serrano y sus tres hijos, los hermanos Jairo y Jaime Moya, el señor Aristóbulo, quien compraba la leche a los campesinos, Alejandro –viviente de los predios reclamados-, Gustavo de la Hacienda Portachuelo, los hermanos Juan Humberto y Héctor Colmenares, Ernesto Palacio, Antonio Pimiento, Carlos Paipa, Euclides Guerrero, Óscar Castañeda, José Gabriel Martínez, Darío Cuadros, César Sánchez, Germán Bustamante, Juan Quintero Villamizar, Reinaldo Samacá, Tiberio y Alberto Pimiento, José Hernández Meneses, Álvaro Parra, y Danilo Beltrán, Traslaviña.

5°. En el mismo año, varios hombres armados pertenecientes a la guerrilla ingresaron arbitrariamente a la finca "Buenos Aires" permaneciendo allí por varios días hasta que Jairo Landazábal los requirió para que se marcharan, razón por la que fueron tildados como enemigos de la revolución y amenazados de muerte.

6°. Pasado un tiempo, llegó a la citada heredad un grupo aproximado de cuarenta guerrilleros armados, con insultos hicieron salir a Zotico Landazábal, su esposa Sabina, Jairo, Luis Enrique y al menor John Jairo, registraron el inmueble y golpearon al primero causándole heridas de gravedad exigiéndole que confesara que era informante del Ejército Nacional, igualmente agredieron a su hijo Jairo activando en su humanidad el gatillo de un arma que no tenía balas, hasta que doña Sabina suplicó por su familia, debido a que un subversivo gritó que el enemigo estaba cerca emprendieron la huida, no sin antes advertirles que si volvían y los encontraban se dieran por muertos, razón por la cual esa misma noche, luego de recoger lo que pudieran llevar consigo, abandonaron el predio y se trasladaron a la ciudad de Bucaramanga.



7°. Ante la imposibilidad de volver al municipio por el temor insuperable de verse afectados en su integridad personal, Sabina Flórez vendió a Rito Parra Rivera y Lucila Báez el inmueble "Buenos Aires" mediante escritura pública No. 2747 del 20 de junio de 1995.

8°. A pesar de la difícil situación, Zotico Landazábal mantuvo la propiedad del predio "Totumales hoy Brisas", enterándose días después de su desplazamiento que los guerrilleros asesinaron a Alejandro el administrador, incendiaron la casa y se robaron dos reses, pues eran considerados informantes del Ejército Nacional, en razón a la amistad que tenían con el Sub-teniente Wilson Beltrán Sánchez; luego, varias personas trataron de tomar posesión del bien, pero fueron masacrados por los guerrilleros.

9°. No obstante haber abandonado la región la familia siguió siendo objetivo de los alzados en armas, es así como el 2 de mayo de 1996 en la ciudad de Bucaramanga Luis Enrique Landazábal fue víctima de un atentado por parte de los miembros de la guerrilla del ELN, quienes le propinaron varios impactos de bala por negarse a pagar las extorsiones que le exigían.

10°. Por los hechos de violencia, la familia Landazábal Flórez contrató los servicios de escolta y seguridad privada, y solicitó asilo en las Embajadas de Estados Unidos y Canadá, lo que significó su detrimento patrimonial, al punto que la Empresa Mantenimiento, Diseños y Montajes Ltda. -de propiedad de Luis Enrique- debió ser vendida al igual que otros inmuebles que tenían en la ciudad, por lo que terminaron viviendo en precarias condiciones en un predio del cual también fueron desalojados por orden judicial.

*Consejo Superior
de la Judicatura*



11°. La situación financiera del señor Zotico Landazábal, aunada a la angustia que le causaba los constantes requerimientos de dinero por parte de los guerrilleros, conllevó a que el 31 de enero del año 2007, mediante escritura pública No. 10 de la Notaría Única de Rionegro, vendiera "Totumales hoy Brisas", a José Osorio García.

12°. Los miembros de la familia Landazábal Flórez por temor no denunciaron esas situaciones ante las autoridades competentes.

Actuación procesal.

El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Bucaramanga admitió la solicitud del predio "Buenos Aires" y dispuso, entre otras órdenes, la publicación de que trata el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011, llamado que no fue atendido por persona alguna. Igualmente, corrió traslado de la solicitud al actual propietario Alexander Hernández Ríos, y ordenó la vinculación de Henry Mateus, por cuanto según informó la Agencia Nacional de Minería, el inmueble presenta superposición parcial con el título Minero No. JDF-11121 que se encuentra a su nombre⁵.

Posteriormente, la UAEGRTD radicó la solicitud de restitución del predio "Totumales hoy Brisas", que fue admitida por el mismo despacho, surtido el trámite de ley, se notificó al propietario José Linarco Osorio García. Posteriormente, ordenó la vinculación del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario -Finagro, en su condición de acreedor hipotecario⁶.

⁵ Archivo digital 8, 20, 21, 28 y 49 expediente 68001 31 21 001 2015 00111.

⁶ Archivo digital 4, 27, 29 y 31 expediente 68001 31 21 001 2016 00032.



En cumplimiento a lo ordenado por esta Corporación en providencia del 9 de noviembre de 2016⁷, y por auto del 18 de noviembre siguiente, el Juzgado acumuló las solicitudes de restitución.

Oposición e intervención de Alexander Hernández y Henry Mateus.

Grosso modo, la apoderada del señor Hernández argumentó que en la vereda "La Florencia el Caballito" no se presentaron los hechos narrados en la solicitud, además que no se encuentra probado que la familia Landazábal Flórez habitara la finca "Buenos Aires" y mucho menos que el desplazamiento o abandono de la heredad acaeciera por causa del conflicto armado, razón por la que solicitó negar las pretensiones o en su defecto se le reconozca como tercero con buena fe exenta de culpa ya que adquirió el bien de manera honesta, con el fruto de su trabajo y es su único patrimonio.

De otro lado, explicó la mandataria judicial del señor Mateus que entre su poderdante y el Instituto Colombiano de Geología, previo cumplimiento de los requisitos legales, se celebró el 26 de octubre de 2009 contrato de concesión para la exploración y/o explotación del yacimiento de materiales de construcción No. JDF 11121, que presenta traslape con el predio objeto de restitución, ejecución que no ha iniciado porque se encuentra en trámite la licencia ambiental. Consecuente con ello, solicitó se reconozca su buena fe exenta de culpa, se identifiquen los puntos del título que afectan el inmueble, y se determine la viabilidad de celebrar el contrato con los beneficiarios.

Oposición de José Linarco Osorio García.

En síntesis, la apoderada judicial del señor Osorio García argumentó que no se reúnen los presupuestos consagrados en la Ley

⁷ Archivo digital 64 expediente 68001 31 21 001 2016 00032.



1448 de 2011 para acceder a la restitución porque la vereda "Simonica" del municipio de Rionegro –donde se encuentra ubicado el predio solicitado- fue ajena a situaciones de violencia y sus habitantes nunca fueron obligados al abandono forzado de tierras ni objeto de extorsiones, resaltando que dicho municipio es extenso y la distancia entre las veredas es de más o menos dos horas de camino en carro, por lo que no puede generalizarse al hablar del orden público; ninguno de los vecinos de las veredas donde se ubican los inmuebles tuvieron conocimiento que la familia Landazábal Flórez hubiese padecido algún acto violento, pues no se enteraron que hubiesen llegado la cantidad de hombres armados a los que se hizo alusión, hecho que no podía pasar inadvertido para ellos; no es cierto que el presunto viviente de estas heredades –Alejandro- hubiese sido asesinado, por cuanto no existe prueba de su identidad ni el hecho fue denunciado; finalmente, se dijo que el señor Landazábal dejó de ir a "Totumales" aproximadamente desde el año 1989, cuando dejó de pagar la hipoteca.

Frente al negocio jurídico, explicó que con el fin de adquirir la propiedad el señor Osorio ubicó a Zotico a través de Julián Santana, momento en que este le informó que la Caja Agraria se había quedado con el inmueble, al percatarse que ello no era así, pagó la deuda y procedió a su venta por \$25.000.000, valor que no se reflejó en la escritura pública para que los costos de escrituración y registro fueran menos onerosos. Propuso las excepciones que denominó "hechos narrados no guardan relación con la ubicación del predio" y "buena fe exenta de culpa" sustentadas en que Osorio García siempre ha vivido en la región, razón por la que conocía que la situación de orden público en la vereda era normal y los vecinos fueron enfáticos en afirmar que allí nunca existió situación de conflicto armado ni sufrieron de extorsiones, vacunas, robo de ganado o desplazamiento forzado.



Aunado, lo adquirió honestamente, con el fruto de su trabajo, el precio que pagó fue superior al avalúo comercial y por lo tanto justo para la época.

Manifestaciones finales

La apoderada judicial del solicitante reiteró la tesis expuesta en la solicitud y resaltó que se encuentra probado el contexto de violencia que padeció el municipio de Rionegro en la época de los acontecimientos, en consecuencia solicitó que se acceda a la restitución.

La apoderada de Alexander Hernández y José Osorio insistió en los argumentos esbozados en sus escritos de oposición, haciendo un compendio de los testimonios, reiterando que ninguno de los vecinos tuvo conocimiento de los hechos narrados por la familia Landazábal, por lo que concluyó que no tienen la calidad de víctimas. De otro lado, manifestó que sus poderdantes actuaron con buena fe exenta de culpa.

El Ministerio Público guardó silencio.

Consejo Superior
CONSIDERACIONES
de la Jurisprudencia

Competencia

Esta Corporación es competente para proferir sentencia porque se configuran las previsiones de que tratan los artículos 76⁸ y 79⁹ de la Ley 1448 de 2011, adicionalmente no se observan vicios que puedan invalidar lo actuado.

⁸ Los predios "Buenos Aires" y "Totumales hoy Brisas" se incluyeron en el Registro de Tierras Despojadas mediante Resoluciones Nos. 2536 de 3 de agosto de 2015 y 323 de 29 de febrero de 2016, respectivamente.

⁹ COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN: Los Magistrados de los Tribunales Superiores decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso.



CASO CONCRETO

En el *sub judice* se acreditó que Sabina Flórez –esposa de Zotico Landazábal Afanador- adquirió el bien “Buenos Aires” por contrato de permuta¹⁰ contenido en escritura pública No. 3215 del 13 de agosto de 1986 de la Notaría Primera de Bucaramanga, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-142171, propiedad que detentó hasta que por escritura 2747 del 20 de junio de 1995 de la misma notaría¹¹ la transfirió a Rito Parra Rivera y Lucila Báez¹². También se probó que Landazábal Afanador obtuvo el inmueble “Totumales hoy Brisas” de la misma forma por escritura No. 23 del 6 de febrero de 1982 de la Notaría Única de Rionegro, registrada en la matrícula No. 300-77850, hasta que el 31 de enero de 2007 celebró contrato de compraventa con José Linarco Osorio García, transferencia que se instrumentó en la escritura pública No. 10 de la citada notaría¹³.

De acuerdo con lo anterior, se encuentra acreditado el requisito de titularidad¹⁴ y legitimación¹⁵ de Zotico Landazábal pues además que respecto de “Totumales hoy Brisas” detentó la condición de propietario, frente a la finca “Buenos Aires”, tiene la calidad de cónyuge sobreviviente de quien fuera su propietaria, esto es, la señora Sabina

Consejo Superior
de la Judicatura

¹⁰ Negocio jurídico que celebró con Gil María Pardo Velasco, por medio del cual Sabina Flórez de Landazábal le transfirió a este el derecho de dominio de un inmueble situado en el barrio “La Mutualidad” de Bucaramanga y Pardo Velasco le entregó la finca “Buenos Aires”. El valor otorgado a los bienes fue de \$1'870.000.

¹¹ En el instrumento consta que el precio de la venta fue \$12'000.000, que los compradores pagaron así: 6'000.000 en efectivo, que la vendedora declaró recibidos y el saldo para hacerse cargo del crédito hipotecario que afectó el inmueble.

¹² fs. 123 a 145 archivo digital No. 1 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

¹³ En dicho instrumento consta que el precio pactado ascendió a \$14'000.000.

¹⁴ ARTÍCULO 75. TITULARES DEL DERECHO A LA RESTITUCIÓN. Las personas que fueran propietarias que hayan sido despojadas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas tierras como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente.

¹⁵ ARTÍCULO 81. LEGITIMACIÓN. Serán titulares de la acción: Las personas a que hace referencia el artículo 75. Su cónyuge o compañero o compañera permanente con quien se conviva al momento en que ocurrieron los hechos o amenazas que llevaron al despojo o al abandono forzado, según el caso. Cuando el despojado, o su cónyuge o compañero o compañera permanente hubieran fallecido, o estuvieren desaparecidos podrán iniciar la acción los llamados a sucederlos, de conformidad con el Código Civil, y en relación con el cónyuge o el compañero o compañera permanente se tendrá en cuenta la convivencia marital o de hecho al momento en que ocurrieron los hechos. Los titulares de la acción podrán solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas que ejerza la acción en su nombre y a su favor.



Flórez de Landazábal, fallecida por causas naturales el 14 de febrero de 2002¹⁶.

La UAEGRTD justificó la reclamación de los predios “Buenos Aires” y “Totumales hoy Brisas” ubicados en las veredas “Florencia” y “La Tigra”, por la violencia generalizada que generó el conflicto armado en el municipio de Rionegro –Santander, espacio geográfico en el que los diversos actores armados que allí confluían incurrieron en reiteradas infracciones al Derecho Internacional Humanitario y manifiestas violaciones a las normas Internacionales de Derechos Humanos¹⁷.

Dio inicio al trámite administrativo del predio “Buenos Aires” el formulario de inscripción que suscribió el señor Zotico Landazábal el 30 de enero de 2014 en el que consignó¹⁸.

“Hago entrega de una narración hecha por mi hijo Jairo Landazábal ante la Notaría Cuarta de Bucaramanga, toda vez que ya por mi edad no recuerdo muchas cosas, y mi hijo hizo esa declaración... para todos estos trámites, y de acuerdo a su delicado estado de salud, por prescripción psiquiátrica no debe volver a declarar, ya que el recordar todos esos hechos horribles de los que fuimos víctimas, mis hijos mi difunta esposa y yo, nos generan demasiado dolor. Debo señalar que todos estos crímenes mencionados en el relato se encuentran adelantados ante la Fiscalía General de la Nación acá en la ciudad de Bucaramanga

de la Indagación Seguidamente narro los hechos brevemente así:

¹⁶ fl. 73 archivo digital 1 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

¹⁷ Aportó la UAEGRTD como prueba documental *ii*) extenso documento que tituló “ANÁLISIS DE CONTEXTO” en el que se informa que entre 1980 y 1992, operaron en la región las FARC, EPL y ELN. En 1993 se suman las Autodefensas Campesinas de Santander y Sur del César al mando de alias Camilo Morantes. Desde el año 1999 al 2006, operó el Bloque Central Bolívar, al mando de Rodrigo Pérez Alzate alias Julián Bolívar. Estos grupos insurgentes cometieron graves violaciones a los Derechos Humanos y al Derecho Internacional Humanitario, toda vez que atentaban de manera indiscriminada contra la población campesina. La vereda Florencia El Caballito hace parte del corregimiento Galápagos, de la denominada zona alta del municipio de Rionegro, que fueron territorios afectados por la dinámica del conflicto armado que se libró en este territorio y que afectó a ciento de familias que fueron víctimas de las acciones de los grupos armados ilegales, que encontraron en este territorio espacio propicio para el avituallamiento y el control territorial y social de la región, convirtiéndolo a la postre en otro de los corredores estratégicos para trasladarse a las zonas rurales y la vía que de Bucaramanga conduce a la Costa Caribe Colombiana. *ii*) Documento denominado Dinámica de la Confrontación Armada en la Confluencia entre los Santanderes y el Sur del Cesar elaborado por el Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH de la Vicepresidencia de la República, y *iii*) Informe del Centro Nacional de Memoria Histórica; pruebas que de conformidad con el inciso final del artículo 89 de la Ley 1448 de 2011 se presumen fidedignas.

¹⁸ Formulario con coincide con lo consignado en el mismo formulario que se diligenció el 16 de febrero de 2016, para la solicitud del predio “Totumales hoy Brisas”.



“Como en el año de 1995 en Junio o Julio no recuerdo bien, el grupo armado FARC me torturaron en la finca “Buenos Aires” del municipio de Rionegro, me partieron dos costillas, me estriparon los dedos... me golpearon en la cabeza con la culata de sus armas y a raíz de eso hoy en día tengo problemas en mi cabeza y al parpadear. Eso como represalia de que yo los había sacado en el mes de mayo de la finca “Buenos Aires” porque nos metían en problemas con el Ejército”. Actualmente yo vivo con mi hijo Jairo Landazábal, quien es paciente psiquiátrico y acabamos de ser incluidos en el Registro Único de Víctimas, con quien solicito consultar el relato completo de los hechos junto con el escrito que hoy allego, toda vez que no nos sentimos en condiciones de declarar todo lo sucedido. Las denuncias hechas ante la Fiscalía guardamos soportes por si son requeridos”.

Y en el formulario que diligenció el 16 de febrero de 2015 indicó:

~~“Yo no recuerdo bien lo que pasó, ya que todo por lo que pasé me causó mucho dolor, además ya por mi edad no me acuerdo bien, ya tengo 82 años. Fui sometido a muchas torturas y tengo secuelas en mi cuerpo. El que si sabe todo bien, es mi hijo Jairo Landazábal, pero él tiene un problema de salud mental, y por eso no puede hablar de eso, pues eso lo pone muy mal y tocaría llevarlo al hospital psiquiátrico, como nos ha tocado en otros momentos en que él habla de eso. De lo que pasó yo ya traje unos papeles, unas declaraciones, que le pido que revise y tengan en cuenta en este caso, para no tener que volver a hablar de eso, ya que es muy doloroso para mí. Yo lo que quisiera por mi edad es que me dieran un dinero, porque mi salud ya está muy delicada...”~~

En diligencia judicial adelantada el 26 de abril de 2016¹⁹, luego de señalar que su memoria se encontraba bien y podía recordar los hechos de violencia que vivió junto con su familia, el señor Landazábal Afanador narró que en el año 1995 llegaron al predio “Buenos Aires” varias personas que lo golpearon, al respecto dijo: Me llegaron en el año 1995, me partieron la cabeza, un brazo, me aporrearon, quedé trastornado, me pegaron primero un boquillazo, me partieron dos costillas, me cortaron, me reventaron el nervio, yo quedé en coma no supe más, mi mujer me dijo que me habían golpeado mucho, duré 4 o 5 años cojeando, me pusieron 12 puntos. Los identificó como subversivos al indicar: Los que pasaban allá era la guerrilla, pero yo no sé si sería cierto, y por otro lado, me decían que yo era informante del Ejército. Y añadió que fueron amenazados: Si no nos íbamos, no respondían la próxima vez no me la rebajaban. Frente a las razones que originaron esa situación, explicó: Ellos querían eliminar el informador del ejército. También

¹⁹ Archivo digital 123 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



afirmó que por acontecer el evento en horas de la noche no fue de público conocimiento y solo se enteraron los miembros de su familia que allí se encontraban, sin embargo precisó que después de ello solicitó a su colaborador de apellido "Patiño" que le cuidara el ganado que tenían en la finca: Eso fue de noche, yo estaba allá inútil, porque perdí el conocimiento, le conté a Patiño, le mandé un chino de los míos para que él me hiciera el favor de ver los animales mientras. En cuanto a sus vecinos expresó: Yo no iba a la casa de ninguno, yo tenía mi trabajo, dedicado a los animales de mi finca, a mi trabajo, yo no iba por allá ni a llevarles ni traerles. También memoró que después de este evento no volvió a vivir situaciones de violencia, así lo aseguró cuando apuntó: No, nada, no me ha sucedido más, lo que ratificó cuando contestó, a la pregunta de si había sido objeto de vacunas, extorsión o robo de ganado: No, a pedirme dinero no, lo que sucedía es que veían a los animalitos y se ilusionaban, pero no más.

Añadió que visitó la región cuando el orden público había mejorado: Volví tal vez una vez, quien sabe a los cuántos años después, que le iba a comprar una finquita a un señor don Jesús, pero no pude comprarle, se murió como a los dos o tres días, pero ya había calmado todos esos asesinatos, y más adelante, sobre el mismo tema recalcó: Después de semejante tanda que me dieron, yo que iba a volver por allá, por ahí no sé a los tantos años que fui por allá, a mirar donde un tal don Jesús, que yo fui por allá, pero el señor ese no aflojó el precio y no se podía comprar ya. Finalmente, aseguró que por ese episodio también perdió: Lo que tenía en Sabana, allá tenía una finquita de 50 hectáreas, eso es también del municipio de Rionegro, pero alcanza casi hasta Sabana, le metieron candela a la casa, ese señor no era ni viviente mío, eso había resuelto salirme, porque ese era el camino, me lo tenían de ruana, me tocaba era esconderme, entonces llegó el señor ese, hizo un medio rancho y a ese señor lo mataron, seguro creían que era yo.



Luis Enrique Landazábal, en diligencia realizada el 19 de abril de 2016²⁰, manifestó que en la finca “Buenos Aires” vivían sus padres, pues sus hermanos iban y venían, mientras él se encontraba en Bucaramanga donde tenía su firma de ingenieros. Expresó que aquella heredad se destinó: a crianza de ganado y agricultura en general; contó que fueron desplazados por la guerrilla porque: Esa noche nos torturaron y nos hicieron abandonar los predios, eso era como las diez de la noche, ellos creían que nosotros éramos informantes del Ejército, porque allá bajaba un padrino de mi sobrino que era subteniente y se dieron cuenta porque tenían infiltrados, nosotros esa noche quedamos vivos de milagro, lo primero que hicimos fue dejar botado eso, abandonar y salir, esa noche nos tocó salir o nos mataban. Aseguró que esa misma noche ellos se vienen al barrio San Luis de Bucaramanga, entre tanto, la finca quedó abandonada y al poco tiempo fue vendida: yo les digo que la finca tenía que venderse de una, si no después, no nos dejan sacar nada, se vendió como a los pocos días.

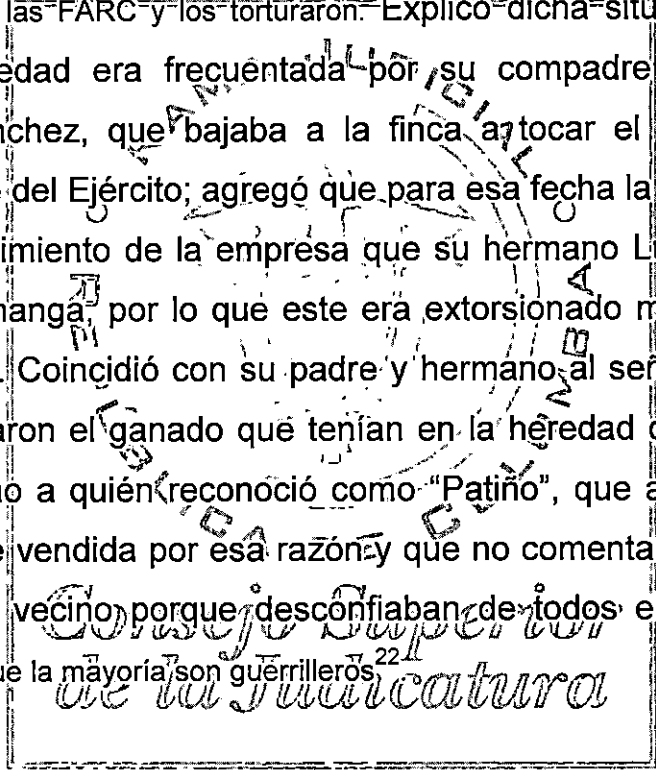
Narró que después él fue objeto de extorsión, razón por la que el 2 de mayo de 1996 sufrió un atentado terrorista, posteriormente, en 1998 fue secuestrado; por lo que se vio forzado a contratar servicio particular de escolta de quienes también desconfiaba y aún se considera perseguido por la guerrilla del ELN y del Estado por deudas relacionadas con impuestos. Confirmó que únicamente el grupo familiar tuvo conocimiento de lo ocurrido en la vereda “Florencia”, pues no lo comentaron con los vecinos porque desconfían de ellos. Tampoco presentaron denuncia ante las autoridades porque: En esa época no se podía, no se colocaban denuncias, en esa región funcionaba la coordinadora guerrillera, estaba el EPL, el ELN, más se demoraba uno en denunciar que ellos darse cuenta. Sobre “Totumales hoy Brisas” manifestó: Después de que nos sacaron de Buenos Aires no podíamos volver abajo tampoco, pensaron que mi papá se había ido para allá, quemaron la casa y creo que mataron a un señor²¹.

²⁰ Archivo digital 79 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

²¹ Diligencia realizada el 15 de noviembre de 2016 archivo digital 58 expediente 68 001 31 21 001 2016 00032 01.



Jairo Landazábal Flórez expresó que vivió tranquilamente junto a su hijo y sus padres en el predio "Buenos Aires" hasta el año 1995, anualidad en la que arribaron a la zona diversos grupos insurgentes como el EPL, las FARC y el ELN, quienes "conformaban lo que llamaban coordinadora guerrillera". Sobre los hechos puntuales, recordó que: Una tarde llegaron a la finca y les solicitamos que se fueran porque nos iban a implicar con el Ejército o con otros grupos, ellos se molestaron, nos insultaron y dijeron que se iban, que éramos unos sapos, informantes del Ejército, que ellos ya sabían, que tendría sus consecuencias. Posteriormente, una noche que habíamos bajado con Luis Enrique y estábamos mis padres, mi hermano, mi hijo y yo, llegaron al parecer miembros de las FARC y los torturaron. Explicó dicha situación aduciendo que la heredad era frecuentada por su compadre Wilson Enrique Beltrán Sánchez, que bajaba a la finca a tocar el acordeón, y era Subteniente del Ejército; agregó que para esa fecha la guerrilla también tenía conocimiento de la empresa que su hermano Luis Enrique tenía en Bucaramanga, por lo que este era extorsionado mediante el cobro de vacunas. Coincidió con su padre y hermano al señalar que cuando se desplazaron el ganado que tenían en la heredad quedó al cuidado de un vecino a quién reconoció como "Patiño", que al poco tiempo la heredad fue vendida por esa razón y que no comentaron esa situación con ningún vecino porque desconfiaban de todos ellos, al punto de presumir: que la mayoría son guerrilleros²²



Jhon Jairo Landazábal Pérez, hijo de Jairo Landazábal, quien para la fecha de los hechos contaba con nueve años de edad, en declaración que rindió el 19 de abril de 2016, expresó: Llegaron unas personas armadas e intimidaron a mi familia, los sacaron por el corredor al patio, como estaba pequeño, unas guerrilleras me cogieron y me hicieron para un lado, a ellos los tiraron contra el piso, los golpearon, a mi abuelo le partieron las costillas, a mi papá lo encañonaron, yo solo escuchaba los gritos que no los mataran, porque a mí me retiraron para que no viera. Narró que se desplazaron a

²² Diligencia realizada el 19 de abril de 2016 archivo digital 80 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



Bucaramanga donde se dedicaron a trabajar en la empresa de ingeniería de su tío Luis Enrique²³.

Carlos Emiro Landazábal Flórez explicó que el abandono de la propiedad "Totumales hoy Brisas" obedeció al suceso acaecido en el año 1995 en el predio "Buenos Aires", pues a la pregunta de si antes de esa data tuvieron algún inconveniente: No señora, para nada. Recordó que aquel bien: era un corredor estratégico de la guerrilla quienes estaban secuestrando gente, extorsionando, entonces mi papá, no sé si él les daría plata o no, pero él decía que no daba esos pagos, yo no sé si les alcanzaría a dar, de ahí para acá se nos volvió la vida un complice porque la familia fue desplazada, vinimos a Bucaramanga a vivir, ya en San Luis²⁴

Las declaraciones en extenso de la familia Landazábal permiten concluir que la situación por ellos padecida no aconteció precisamente en la forma en que perspicazmente fue narrada por la UAEGRTD pues es claro que el propio Zotico, así como sus hijos, únicamente hicieron referencia como hecho violento acaecido a mediados del año 1995 en la finca "Buenos Aires" el relacionado con la incursión de varios hombres a su vivienda torturándolos por ser tildados de colaboradores del Ejército, sin que como se numeró en el hecho cuarto de la solicitud hayan sido víctimas con anterioridad a esa data de "torturas y extorsiones". Por demás, si bien las circunstancias de modo que en diversas declaraciones relató la familia Landazábal presenta algunas contradicciones –por ejemplo el número de personas que ingresaron al inmueble, el momento de su traslado al barrio "San Luis" de la ciudad de Bucaramanga, y la situación en que quedó la finca raíz- lo cierto es que las de tiempo y lugar son reiterativas y contestes en ubicarlos en aquel predio en entre mayo y junio del año 1995.

²³ Archivo digital 80 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

²⁴ Diligencia del 2 de diciembre de 2016 archivo digital 68 expediente 68 001 31 21 001 2016 00032 01.



Conclusión a la que se arriba pese a que el testimonio de Jairo Landazábal Flórez es valorado por la Sala con mayor precaución y cuidado, toda vez que, como él mismo lo aseguró, sufre de trastornos mentales, que le causan alucinaciones, cambios de personalidad, insomnio y pesadillas, circunstancias que en efecto pueden alterar de manera significativa la percepción de la realidad²⁵.

Al respecto, manifestó:

Yo vivo en la bodega prácticamente sólo, no tengo núcleo familiar por los problemas psiquiátricos, aunque ellos tratan de aparentar ante la sociedad, realmente allá de puertas para adentro me dicen que represento un problema potencial para sus vidas y sus familias, éllo obedece a los estados de ánimo, las alucinaciones, el cambio de personalidad, a veces estoy agresivo, a veces estoy melancólico, con insomnio, pesadillas, alucinaciones, nadie me da trabajo por los problemas psiquiátricos, incluso la Unidad de Víctimas dice que los problemas psiquiátricos que yo tengo son sin importancia, que simplemente de haber sido un espectador histórico, que yo sufrí un ligero sufrimiento que no se puede confundir con la noción de víctima.

Aunado, obra en el expediente copia del dictamen del Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses donde se concluye que padece patología psiquiátrica que requiere intervención por: "TRANSTORNO POR DEPENDENCIA AL ALCOHOL (remisión total), TRANSTORNO POR DEPENDENCIA BENZODIAZEPINAS (remisión parcial), TRANSTORNO ADAPTATIVO, TRANSTORNO DE PANICO, TRANSTORNO DE ESTRÉS POST-TRAUMÁTICO, TRANSTORNO DEL SUEÑO Y TRANSTORNO DE HIPERATIVIDAD EN EL ADULTO... por lo que en términos forenses, según los criterios del Grupo de Psiquiatría del INMLCF, SI se considera una lesión de tipo perturbación psíquica". Y certificación expedida el 29 de abril de 2014 por el Subdirector Científico del Hospital Psiquiátrico San Camilo, en la que consta que ha sido paciente de esa institución desde el 3 de febrero de 2009, atendido por última vez el 22 de abril de 2014²⁶.

²⁵ Diligencia realizada el 19 de abril de 2016, archivo digital 76

²⁶ Archivo digital 128 En la que además se plasmó: "paciente víctima del conflicto armado al padecer varios hechos victimizantes por parte de los actores armados, entre otros, tortura, desplazamiento forzado y el despojo violento de sus bienes muebles e inmuebles, desintegración familiar. Junto con los hechos victimizantes vivenciados ha sido también este continuo padecimiento el que le ha afectado gravemente su salud mental y le conlleva a sus fuertes y agudas crisis psiquiátricas. Se evidencia disgregado, sin hilo conductor, referencial. Presenta alteraciones mentales,



Para desvirtuar lo manifestado por los reclamantes se recaudaron los siguientes relevantes testimonios:

Fredy José Fernández Serrano, habitante de la vereda "Florencia", en declaración del 21 de abril de 2016 expresó que entre los años 1986 a 1995: Por ahí siempre pasaba esa gente pero no entraban, pasaban, como ahí pasan para Galápagos y ya, decían buenas tardes o buenos días. Sin embargo, sobre los hechos narrados por los solicitantes manifestó: No, yo creo que eso fue mentiras, porque nunca se escuchó nada y en la vereda se sabe todo y nunca se escuchó eso, nada²⁷. Hermencia Muñoz Herrera, quien dice residir aproximadamente a 200 metros de la finca "Buenos Aires", manifestó que los insurgentes: solo pasaban por el lado de abajo, pues esa senda era un "camino real" por el que caminaban grupos de las FARC, pero uno realmente no sabe, pero lo que digo yo, nosotros vivíamos por el lado de Buenos Aires y si pasaban era por el lado abajo. No obstante, frente a lo expresado por el solicitante dijo que: No se oyó ni vimos nada. Igualmente afirmó que desde su finca puede observar lo que ocurría allí, porque: Queda casi al frente, allá tanto el uno como el otro nos vemos. Y aseguró que nunca notó a Zoticó lesionado²⁸.

Ramiro Blanco Ríos, quien vive en la región hace 65 años, en diligencia del 25 de abril de 2016, expresó sobre el orden público: No voy a decir que estaba muy buena la situación, porque cuando eso había guerrilla, pero con nosotros no se metían ni se metieron en ese tiempo, ellos pasaban por la casa de uno y le pedían limonada o alguna cosa pero con nadie se metían, pasar sí pasaban, eso no hay que negarlo. Y más adelante especificó: Lo que sé decir es que cuando llevaban sed pedían que les dieran de beber y ellos llevaban

las actividades bajo presión le provocan al paciente malestar clínico significativo y grave deterioro social, laboral y le afecta también en todas las áreas importantes de la actividad de su vida, impidiéndole competir en igualdad de condiciones frente a sus demás congéneres porque estos trastornos mentales han permanecido durante varios años con evolución crónica y con pronóstico encaminado a una transformación persistente de la personalidad" Con diagnóstico de: "trastorno depresivo recurrente, episodio depresivo grave presente sin síntomas psicóticos; Trastornos mentales y del comportamiento; trastorno de estrés postraumático; trastorno de angustia con agorafobia...episodio depresivo grave presente, con síntomas psicóticos; insomnio.

²⁷ Archivo digital 107, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

²⁸ Declaración del 25 de abril de 2016 archivo digital 118, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



mercado y le prestaba uno y cocinaban en las vasijas, y se las devolvían. Sobre el tiempo que operó la guerrilla en el sector dijo: Llegó cómo en el 85, duró cómo 15 años, duraron ahí pasando y se desaparecieron cómo en el 2000 cuando empezó a pasar el Ejército, entonces se corrieron, se fueron para otra parte. Afirmó que el trayecto usado por los insurgentes llamaba la ruta de "misiguay", pasaban por la vereda Florencia el Caballito, buscaban el puente para no meterse por el río, pasaban a veces por ahí tres o cuatro, después en grupo de cinco, lo máximo que pasaban era hasta diez personas, pero nunca ranchaban por ahí, podían ranchar por ahí de noche en las cocoteras, pero como pasaba el Ejército patrullando, uno encontraba en las cocoteras cartuchos de los fusiles, pero uno no sabía de quién eran. Dijo que nadie se enteró de lo sucedido a Zotico Landazábal y su familia, y que tampoco hubo familias desplazadas en la zona, yo a nadie he oído decir a fulano de tal lo sacaron, de eso nada de nada²⁹.

Emilse Sepúlveda de Blanco coincidió con los demás testigos en indicar que no obstante que los grupos armados al margen de la Ley transitaban por la vereda, solo pedían agua, a veces pasaban armados a veces no. Igualmente aseguró que conoció a los Landazábal Flórez y no tuvo conocimiento directo ni indirecto de hechos violentos en su contra. Cuando se le interrogó concretamente sobre aquello, fue enfática en manifestar que eso es falso, es mentira, pues no le digo que tengo 60 años, yo nací y vivo ahí en esa misma vereda en Florencia El Caballito, si hemos fracasado por la ola invernal pero de resto nada. Geneco Posada Rangel, residente de la misma vereda desde el año 1980, y en la finca San Isidro desde 1983, respecto de la cual aseguró queda aproximadamente a cuatrocientos metros, o sea yo vivo en todo el frente de la finca Buenos Aires; sobre la presencia de alzados en armas en esa zona expresó que fueron corredores de los grupos al margen de la Ley. Sin embargo, añadió que el orden público era normal, nunca vi ni persecución ni hostigamiento, el mismo clima que se vivió en ese tiempo es el que se está viviendo hoy en día, es más desde ese tiempo a este hemos vivido en la misma vereda, hay personas que han

²⁹ Archivo digital 110 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

³⁰ Diligencia del 25 de abril de 2016, archivo digital 120 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



estado aquí, tienen sus propiedades mucho antes que cuando Zotico compró la finca. En cuanto a los hechos violentos narrados por este respondió, ni a Zotico ni a ninguno le ha sucedido casos de atropellos o desplazamiento, eso nunca ha sucedido, para mí eso nunca sucedió³¹.

Sonia Sánchez Joya contó que arribó a la vereda en los años 90 memorando que era una época tranquila, no obstante, añadió que Antonio Serrano y sus hijos Mauricio y Fabio, a quienes señaló como primos hermanos suyos fueron asesinados en junio de 1986 en la vereda "Pradera". Mauricio Largo Muñoz tiene conocimiento de la difícil situación de orden público pero de aquella vereda, pues refirió que "Florencia" es una zona tranquila. Luisa Amira Galvis recordó que en 1995 fue compañera de trabajo de Elí Landazábal con quien trabajó en la Federación de Cafeteros³².

El señor Pedro Pablo Ramírez Pinzón, dijo que conoció a Zotico y a su familia ahí en la finca Buenos Aires, nosotros íbamos a jugar con los hijos de ellos futbol, hace como unos 20 años. Afirmó que allí solamente vivían don Zotico y la señora, no más. Contó que la heredad tenía cuando eso ganado y cacao, había un patio grande que era donde jugábamos futbol. Frente al pago de vacunas por parte de los habitantes de la vereda, dijo que eso es falso, por ahí no le han pedido a nadie nada. Refirió que aunque por ahí pasaba la guerrilla no se metían con nadie. Consideró que el hecho violento narrado en la solicitud es falso, porque –a su juicio- de ocurrir una situación de tal magnitud, se hubiera visto porque eso queda muy al frente, cuarenta hombres es bastante, eso nunca se vio³³. Marcos Castellanos, quien ha vivido 59 años en la vereda y conoció a Zotico Landazábal en el oficio de ganadería, expresó que si bien no vio hombres armados en este predio para la época de los sucesos, sí tiene conocimiento del

³¹ Archivo digital 116 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

³² Declaraciones recaudadas dentro del expediente 68 001 2015 00111 01.

³³ Diligencia del 25 de abril de 2017, archivo digital 101 *ib*.



transitar de grupos guerrilleros por el camino real, pero nunca se detenían a pedir comida ni nada³⁴.

Valoradas en conjunto las citadas declaraciones surgen contradicciones de ellas, pues aunque al unísono dan cuenta de la presencia de grupos armados al margen de la ley en la vereda "Florencia", ya que la zona era considerada un "camino real" por el que siempre transitaban los diversos grupos ilegales que allí confluían; unos dicen que los insurgentes transitaban y nada más, algunas veces armados, otras no, otros dicen que acampaban, pedían alimentos y utensilios para cocinar, y alguien más dijo que a veces andaban en grupos de dos, tres y hasta diez, encontrando casquillos de fusil, sin poder determinar si eran de ellos o del Ejército. En lo que sí son coincidentes es en afirmar, que ninguno tuvo conocimiento de los hechos de violencia que sufrió Zotico Landazábal y su familia, lo que coincide con lo manifestado por estos últimos cuando expresaron que ese infortunado suceso no fue de público conocimiento sino que se padeció en la intimidad de su hogar.

No obstante lo anterior, debe decirse que cuando menos extraño resulta que los deponentes acepten en tono de normalidad el transitar de hombres armados por senderos aledaños a sus viviendas, que asistieran voluntaria u obligadamente a las reuniones por ellos realizadas, les ofrecieran o debieran darles alimentos, y que en sus terrenos encontraran rastros de municiones, y aun así tilden de falsas las afirmaciones de quienes fueron sus vecinos en aquellas épocas por el hecho de no haber presenciado la incursión.

Al respecto cabe precisar que precisamente por la dificultad de probar la ocurrencia del hecho victimizante, la ley protege la versión de

³⁴ Archivo digital 112, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



las víctimas con un blindaje especial de veracidad y buena fe³⁵ que no se desmonta por el simple hecho que otro testimonio desdiga lo que ellos dijeron. Adicionalmente, lo narrado por la familia Landazábal fue conteste en lo que atañe a circunstancias de tiempo y lugar, lo que analizado a la luz del conflicto armado que padeció el corregimiento "Galápagos" donde se ubica la vereda "Florencia", del municipio de Rionegro³⁶ da certeza a la Sala de su acontecer.

Ahora, como para sacar adelante la pretensión de restitución no solo se requiere ostentar la condición de víctima del conflicto armado, sino que es menester probar que la pérdida de la relación jurídica con la tierra acaeció como consecuencia directa o indirecta de aquel, pasa la Sala a analizar el presunto despojo al que se hizo alusión en las pretensiones de la solicitud.

Se adujo que por los hechos acontecidos en el año 1995 la familia Landazábal se desplazó a Bucaramanga, por ello, la señora Sabina Flórez se vio obligada a vender en esa misma anualidad y por \$12'000.000.00 el predio "Buenos Aires" a los esposos Rito Parra Rivera y Lucila Báez, negocio jurídico que se protocolizó mediante escritura pública No. 2747 del 20 de junio de la Notaría Primera de Bucaramanga³⁷. Posteriormente, doce años después, Zotico hizo lo propio con "Totumales-Brisas"; pues lo transfirió en venta por escritura pública No.10 del 31 de enero de 2007 de la Notaría Única de Rionegro.

³⁵ Artículo 5° Ley 1448 de 2011: "El Estado presumirá la buena fe de las víctimas de que trata la presente ley. La víctima podrá acreditar el daño sufrido, por cualquier medio legalmente aceptado. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de la prueba. En los procesos en los que se resuelvan medidas de reparación administrativa, las autoridades deberán acudir a reglas de prueba que faciliten a las víctimas la demostración del daño sufrido y aplicarán siempre el principio de buena fe a favor de estas. En los procesos judiciales de restitución de tierras, la carga de la prueba se regulará por lo dispuesto en el artículo 78 de la presente Ley".

³⁶ La Corporación ha emitido diversas sentencias en las que se analiza la dinámica del conflicto armado en el municipio de Rionegro: Expedientes: 68001312100120140003001; 68001312100120140007401; 68001312100120150000201; 68001312100120140003502; 68001312100120140002201; 680013121001201400034; 680013121001201400060; 68001312100120140008201; 68001312100120140005501; 680013121001201400056; 68001312100120140003601; 68001312100120/500138 01, a los que por economía procesal se hace expresa remisión.

³⁷ fls. 161 y 163 archivo digital 1, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 define por despojo: “la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad... ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia... La configuración del despojo es independiente de la responsabilidad penal, administrativa, disciplinaria, o civil, tanto de la persona que priva del derecho de propiedad, posesión, ocupación o tenencia del inmueble, como de quien realiza las amenazas o los actos de violencia, según fuere el caso”.

Respecto del negocio jurídico celebrado sobre el inmueble “Buenos Aires”, de lo expuesto por Zotico Landazábal surge que previo al suceso acontecido a mediados de 1995, ya estaba ofreciendo en venta la heredad, no a otra conclusión se puede arribar cuando expresó que realizó el convenio con la señora “que tenía un bulldócer”, a quien con antelación había contratado con el fin que de realizar la explanada del terreno destinado para un corral; así lo explicó: Yo le vendí a una señora, que tenía un bulldócer, entonces yo le dije que si me podía hacer el favor de hacerme una explanación para un corral para el ganado, entonces ella me dijo ¿usted está vendiendo esta finca? y yo le dije sí señora, estoy vendiendo la finca. Luego de los hechos donde fue golpeado, se la encontró nuevamente. Ella venía por ahí y volvimos y nos encontramos, ya me le acerqué yo luego de que yo estaba todo herido maltratado, yo me la encontré porque podía andar perfectamente, entonces le ofrecí la finca y ella me dijo si usted quiere le compro³⁸.

De acuerdo con lo anterior, el señor Landazábal no se trasladó al barrio San Luis de Bucaramanga la misma noche en que fue golpeado, como se indicó en el hecho séptimo de la demanda, pues después de ello encargó del cuidado del ganado al señor “Patiño”, y cuando “ya podía andar perfectamente” se encontró a quien sería su compradora, esto es, la señora Lucila Báez a quien le vendió. Ciertamente es que el

³⁸ Archivo digital 122, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



vendedor no recordó el nombre de su adquirente, sin embargo, la referencia que hace indica que se trató de aquella, pues el señor Félix Ramírez –uno de los propietarios que ha tenido la finca “Buenos Aires” y quien conoce a Zotico desde los 20 años de edad, sobre sus antecesores relató: era una fulana que tenía un Buldócer, que ella metió la máquina e hizo los corrales³⁹.

Sobre los pormenores de la venta se probó que el precio fue establecido de común acuerdo, situación que se infiere del dicho de los contratantes, ya que el vendedor al respecto dijo: Pues, yo pedía por la finca treinta mil pesos, pero ella me ofreció diez, negociamos en doce, me dio seis y como a los tres meses me dio el resto. También se probó que recibió a satisfacción el pago. A mí me entregó la plata fue ella. Y si bien el señor Rito afirmó haber pagado una suma superior, y mencionó una deuda hipotecaria que pesaba sobre la heredad de la cual él se hizo cargo, lo cierto es que no aportó prueba alguna de haber remunerado un valor superior al estipulado en la escritura pública.

Con relación a este último aspecto, no sobra agregar que revisado el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-142171 se evidencia en la anotación *Corrales de la señora Sabino Flores* que la señora Sabino Flores obtuvo un crédito hipotecario con el Banco Cafetero en el año 1987, obligación crediticia que por no haber sido honrada oportunamente dio lugar a que el 5 de octubre de 1992 se inscribiera el embargo que decretó el Juzgado Cuarto de Bucaramanga, medida cautelar que se canceló el 12 de junio de 1995, es decir, precisamente ocho días antes de perfeccionarse la venta con Lucila Baez y Rito Parra Rivera.

Aunado a ello, el señor Landazábal entregó personalmente la finca, al respecto afirmó: Yo mismo le mostré, lo que era lo más cerquita, por un lado y otro, los linderos. Igualmente, la recorrió con el señor Rito Parra

³⁹ Diligencia del 20 de abril de 2016, archivo digital 85 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



Rivera, pues dijo: Yo no lo conocía a él, él iría por allá conmigo y daría la vuelta, yo no sabía que era el marido de ella⁴⁰. Sobre este aspecto el señor Parra manifestó: A Zotico lo conocí a través de un negocio que hicimos sobre una finca que él tenía en Rionegro –Santander, una vez en el año 1995, pues yo tenía unos ahorros producto de mi trabajo y quería como comprar un pedazo de tierra para trabajar, vi un anuncio que decía se vende una finca en Rionegro y yo llamé a ese número y me contestó el señor Landazábal, le pregunté por la finca que vendía y quedamos de encontrarnos para ir a mostrármela porque lógico cuando uno va a comprar algo tienen que mostrarle los linderos y efectivamente él fue conmigo me mostró los linderos, la casa, la vía y lo que tenía la finca⁴¹. Luego de la venta del predio, Zotico regresó a la finca porque en el negocio quedó que encimaba dos semovientes, entonces él bajó después y me los llevó. Situación que confirmó el solicitante cuando expuso: Eso sí es normal, yo el ganado también lo estaba vendiendo, pues si me compró el ganado, pues se lo vendí⁴².

Sumado a ello, tampoco dejaron de frecuentar la vereda “Florencia” a pesar de la gravedad de los hechos de que fueron víctimas, así lo confirmó Héctor Libardo Martínez Rivera –quien prestó seguridad privada a Luis Enrique aproximadamente entre 1992 y 1997– al expresar que debido a su relación laboral, se enteró que los esposos Landazábal Flórez eran dueños de una finca que queda bajando de Portachuelo, se llamaba así “Buenos Aires”, yo fui una vez, habían árboles frutales, tenían cacao, potreros y una casita. Por comentarios de la familia, tuvo conocimiento que salieron de la heredad por amenazas, los amenazaron seguido, hasta que se cansaron porque ellos eran de edad, dejaron una persona encargada, un mayordomo cuidando eso allá, no me acuerdo de su nombre. Conoció la finca, porque: Ellos programaron un paseo y subimos hasta allá, pero ya estaba todo más calmado, la casa estaba caída, ahí habían unas personas, el predio estaba un poco abandonado, creo que no era como cuando ellos estaban.

⁴⁰ Diligencia del 26 de abril de 2016, archivo digital 122 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁴¹ Diligencia del 26 de abril de 2016, archivo digital 124.

⁴² Diligencia del 26 de abril de 2016, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



Contó que Zotico, su esposa y Jairo vivían en el barrio "Diamante dos" en Bucaramanga, y eran casi vecinos de Luis Enrique⁴³.

Fredy José Fernández Serrano, aseguró: Ellos vendieron pero no supe para dónde arrancaron, pero sí bajaban después a la central por ahí, y más adelante especificó: por ahí de vez en cuando, por ahí unas dos veces uno salía para el pueblo y los veía en la tienda. Circunstancia que reiteró cuándo dijo: Sí lo vi por ahí como dos veces, ahí como donde sale uno de la finca al pueblo, ahí lo veía uno por ahí con los hijos o los vecinos así como haciendo visita⁴⁴.

La señora Emilse Sepúlveda de Blanco, habitante de la vereda desde hace 60 años, dijo que con posterioridad a la venta del predio volvió a ver a Zotico en la zona porque salía por ahí a tomar⁴⁵. Geneco Posada Rangel, habitante de la finca San Isidro de la misma vereda, memoró que vio a Zotico y alguno de sus hijos. Ahí en el horizonte, en el negocio que se encuentra a bordo de carretera jugando eso que le llaman bolo, y a los muchachos también pues Jairo sostenía un noviazgo con una de las muchachas que vivían ahí, quien además es prima hermana de mi mujer⁴⁶. Marcos Castellanos, amigo cercano de Zotico porque tomaban cada ocho días, contó que: Ellos bajaban después de haber vendido la finca, amanecían en la tienda tomando porque la muchacha de la tienda era novia de Jairo, hasta nosotros tomabamos con ellos, hablaban de novias, de borracheras, pero nunca le comentaron nada relacionado con los hechos de la solicitud. Freddy José Fernández expresó: Sí bajaban después a la central, lo vi como dos veces con los hijos a la salida del pueblo haciendo visita. Y Pedro Pablo Ramírez relató: Él bajaba a la carretera, allí hay una tienda, ellos bajaban a jugar bola.

Afirmaciones que resultaron confirmadas por el solicitante, cuando interrogado sobre este aspecto, dijo: Si acaso volví fue de pasada, tal vez una vez, quien sabe a los cuántos años después que le iba a comprar una finquita a un señor don Jesús, pero no pude comprarle, se murió como a los dos o

⁴³ Diligencia del 19 de abril de 2016, archivo digital 82 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁴⁴ Archivo digital 107, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁴⁵ Archivo digital 120, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁴⁶ Archivo digital 116, expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



tres días, pero ya había calmado todos esos asesinatos. Y más adelante, sobre el mismo tema recalcó: Después de semejante tanda que me dieron yo qué iba a volver por allá, por ahí no sé a los tantos años que fui por allá, a mirar donde un tal don Jesús, que yo fui por allá, pero el señor ese no aflojó el precio y no se podía comprar ya⁴⁷.

Aunado, probado se encuentra que Zotico Landazábal, tenía entre sus oficios, comprar y vender propiedades, tal como se deduce de su misma declaración, cuando relató, los negocios que en otrora había realizado: Sí, fincas fue lo que tuve, tuve en Tona tres, de allá vendí y recogí y me vine para Rionegro, compré La Esmeralda, tuve otra más arriba, vendí La Esmeralda, se la cambié a un doctor que me la permutó por una que tenía más arriba él, él todavía tiene la Esmeralda; yo la mía la vendí, y después se la permuté a un antioqueño por una hacienda detrás que lindaba con el Beramon, metiéndome por la pesa de Rionegro, por todo ese hilo arriba hasta el Beramon, después vendí esa, me la compró el que era director general del café, Sergio Mantilla Suárez, ese señor me la compró para él hacer, eso era muy bueno para cultivar café, súper bueno, él era el gerente, el doctor Sergio Mantilla, ese señor me dio plata también para construir la carretera allá arriba, tuve otra, pero no me acuerdo, esa me tocó regalarla en \$8'000.000, porque después de que la tuve, que ya fui dueño, que se la compré a un señor Alfonso, me enteré que allá vivían los guerrilleros. Pero esta fue mucho antes que todas esas otras aventuras⁴⁸. Lo que coincide con el informe que rindió la Superintendencia de Notariado y Registro, que da cuenta que él y su fallecida esposa Sabina Florez, fueron ~~y de algunos aún son- propietarios de trece inmuebles pertenecientes~~ a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Y sus hijos Jairo y Luis Enrique Landazábal de veintitrés predios de la misma oficina registral y dos de Santa Marta⁴⁹.

⁴⁷ Diligencia del 26 de abril de 2016, archivo digital No. 122 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁴⁸ *ib.*

⁴⁹ fls. 51 a 53, cdno del Tribunal.



Se argumentó también fallidamente que lo acontecido en “Buenos Aires” causó la pérdida en el año 2007 de “Totumales hoy Brisas”, no obstante, además de lo ya destacado, se debe añadir:

Si bien en la solicitud se dijo que después del año 1995 la familia Landazábal continuó siendo extorsionada económicamente al punto que a principios de 1996 Luis Enrique Landazábal⁵⁰ fue objeto de un atentado terrorista en la ciudad de Bucaramanga, y por ello debieron contratar seguridad privada, lo cierto es que el servicio de escolta al que recurrió Luis Enrique para protegerse él, su esposa e hijos residenciados en Bucaramanga, dada la profesión y labor desarrollada, data de una época anterior, esto es, el año 1992 –según lo recordó el hombre de protección-, así además se evidencia de las certificaciones expedidas por la Fiscalía General de la Nación⁵¹ sin que exista relación de causalidad entre lo padecido por éste y la venta de la heredad por parte de su progenitor, pues fue enfático en manifestar que con posterioridad a los hechos en los que resultó lesionado, no me ha sucedido más. Asegurando también que no fue objeto de extorsión alguna⁵².

Súmese, que después de la venta de “Buenos Aires” y de continuar frecuentando la vereda “Flores”, Zotico Landazábal tuvo la intención de comprar otra finca en la misma región, sin embargo no llegó a un acuerdo con el pretense vendedor –a quien identificó como Jesús- porque no lograron ponerse de acuerdo con el precio antes de que este falleciera⁵³. Lo que significa, que el miedo y temor que le

⁵⁰ Expresó el señor Luis Enrique que actualmente también adelanta proceso de restitución de tierras, razón por la que esta Corporación indagó con la JAEGRTD que informó que el trámite se encuentra aún en etapa administrativa.

⁵¹ De la referida documental se extrae que el atentado que sufrió el señor Luis Enrique Landazábal el 2 de mayo de 1996 obedeció a la extorsión de que fue objeto por parte de José Alberto Carballo, quien fue condenado por ese motivo y en primera instancia por el Juzgado Regional de San José de Cúcuta el 23 de mayo de 1997, dentro del radicado 1978. Expediente. 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁵² Diligencia del 26 de abril de 2016, archivo digital 122 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.

⁵³ Diligencia del 26 de abril de 2016, archivo No. 122 expediente 68 001 31 21 001 2015 00111 01.



causaron las amenazas de muerte fueron superadas con el paso del tiempo.

En segundo lugar, aunque se dijo que fue asesinada la persona que habitaba la heredad, a quien se identificó como Alejandro, y que la vivienda había sido incinerada, no se identificó plenamente y como corresponde a dicho sujeto, al punto que sobre ese aspecto apenas se vino a referir su nombre y Zotico señaló que ni siquiera lo conocía, por lo que al respecto no se profirieron sino meras conjeturas por parte de los interesados, circunstancia que aunada al hecho que los testigos refirieron –sin precisar fecha– que la “choza” se quemó a causa de un tizón que dejaron encendido⁵⁴, permite concluir que tales hechos no fueron debidamente acreditados, por tanto, para la Sala no existe certeza de su ocurrencia.

En tercer lugar, aunque ninguno de los reclamantes entregó detalles de la negociación, el señor José Linarco Osorio logró probar que la venta fue realizada de manera libre, voluntaria y sin vicios que pudieran afectar el consentimiento del vendedor, al respecto en declaración que rindió el 17 de noviembre de 2016, narró:

Yo conozco la finca “Totumales” desde el año 87, decía la gente que estaba hipotecada, pero luego en el 2002 compré una finca al pie, yo veía que la gente venía ahí a trabajar y se iban, luego llegaban otros, decían que la finca era de la Caja, luego cuando ya la tuve cerquita busqué al señor Julián Santana que fue alcalde del municipio para que me ayudara a buscar al señor Zotico, entonces aquel sacó el certificado de tradición y se dio cuenta que la casa estaba hipotecada con la Caja por \$950.000, pero solo se debía \$180.000, entonces Santana encontró a Zotico y le preguntó si la vendía, él le contestó que la Caja se quedó con ella, estaba embargada, pero Julián le dijo que era suya. Luego, Zotico mandó una razón, le mandó un papel a Aquilino Novoa en el que le ofrecía venderle la finca, pero éste le dijo que no tenía plata, entonces Aquilino me dijo a mí, me llevó a la casa de Zotico aquí en Bucaramanga, y me pidió \$25'000.000, pero yo no tenía esa plata, luego me dijo que \$20'000.000, pero no llegamos a un acuerdo. Posteriormente, Zotico me

⁵⁴ Al respecto, la testigo Aurora García Infante (archivo digital 60 exp. 2016-00032), dijo al respecto: “...lo único que si sabíamos es que se le quemó la casa fue porque dejó un tizón prendido de noche”. Maria Aurora Díaz Corzo (archivo digital 60 expediente 2016-00032), manifestó: “eso fue, eso sí dijeron... que dejaron un tizón y se les quemó la casa, un tizón prendido”.



llamó, me preguntó que había pensado, entonces le propuse que me diera plazo para pagársela a un año entregándole la mitad de la plata, así hicimos el negocio por \$25'000.000, le di la mitad de la plata, y a los seis meses el resto, hicimos la letra en Rionegro, le pagué \$800.000 de intereses, cuando fuimos hacer la vuelta de la escritura, me dijo que no iba a pagar los impuestos, y es que él se retiró de la finca desde el 84, cuando se la dejó a la Caja, entonces imagínese impuestos de 23 años, desde esa época, debía \$1'800.000, entonces eso se pagó y se le pagaron los \$25'000.000, así hicimos el negocio⁵⁵.

Por su parte, Julián Santana, en declaración que rindió el 17 de noviembre de 2016 dijo sobre ese negocio:

Conozco a Zotico por cuestión de política, yo fui diputado del departamento en dos oportunidades y por eso tuve la oportunidad de conocer a Zotico Landazábal en Rionegro –Santander, allá nos hicimos amigos, porque él compró una finca por el lado de la vereda Manizales. En una oportunidad me llamó un amigo Osorio que nos conocemos hace muchos años también, me dijo que si yo sabía cómo ubicar a Zotico Landazábal, porque le quería negociar un terreno, que eran vecinos, entonces yo le dije que tenía unos teléfonos, déjeme que yo lo ubique y con mucho gusto le informo. Entonces llame a Zotico, él me dijo que estaba en Barrancabermeja, le pregunte cuándo iba a estar en Bucaramanga y me dijo que en 15 días nos veíamos en la serviteca de la Quebradaseca, que era del hijo. Entonces yo fui a la cita, y le pregunté por la finca y me dijo “esá me la embolató la caja agraria”, debe estar abandonada, entonces fui a averiguar cómo estaba eso y resulta eso no estaba embargado, solo existía una deuda de doscientos o trescientos y pico, entonces yo le dije a Zotico la finca es suya, eso es suyo Zotico, entonces me dijo si usted tiene un cliente yo le doy la comisión, pero resulta que mi amigo José Linarco y Zotico se comunicaron directamente y no me dijeron nada, hicieron el negocio y yo no supe en cuánto ni nada⁵⁶.

Consejo Superior

El señor Aquilino Novoa Carvajal, en diligencia realizada el 16 de noviembre de 2016, manifestó que tuvo conocimiento de la venta porque Zotico mandó un papel que estaba vendiendo una finca, razón por la que yo le dije que tenía una casa en Limoncito, entonces que si hacíamos una permuta, me dijo que no, que él quería la plata⁵⁷. Añadió que le comentó esa situación a Linarco Osorio, y lo llevó a la casa de Zotico para que hablaran de la venta del predio.

⁵⁵ Archivo digital 62, expediente 68 001 31 21 001 2016 00032-01.

⁵⁶ Archivo digital 62 expediente 68001-31-21-001-2016-00032-00.

⁵⁷ Archivo digital 60 expediente 68001-31-21-001-2016-00032-00.



Declaraciones que contrastadas con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-77850 resultan corroboradas, pues el 6 de agosto de 1982 Zotico Landazábal obtuvo de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero un crédito hipotecario por el que fue embargado el 24 de agosto de 1984 por cuenta del Juzgado Cuarto Civil de Bucaramanga, cautela que permaneció inscrita por veintidós años, ya que apenas se vino a cancelar el 16 de junio del año 2006.

Finalmente, Carlos Emiro Landazábal Flórez memoró: Ese negocio lo hizo mi papá con un señor que vino a buscarlo aquí en Bucaramanga, el precio que pactaron fue en efectivo, unos 14 o 25 millones algo así, el pago fue en efectivo porque apenas le pagaron mi papá nos llamó, dijo miren, tengo la plata⁵⁸.

Corolario de lo expuesto las transacciones comerciales realizadas por el señor Zotico Landazábal en forma alguna pueden ser consideradas como constitutivas de despojo pues sus compradores ni se aprovecharon de la situación de violencia que padeció en el año 1995, ni lo privaron arbitrariamente de su propiedad, por tanto deben negarse las pretensiones de las solicitudes de restitución.

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las solicitudes de Restitución de Tierras Presuntamente Abandonadas y Despojadas, de los predios "Buenos Aires" y "Totumales hoy Brisas", presentadas por el señor Zotico Landazábal Afanador.

⁵⁸ Diligencia del 2 de diciembre de 2016, archivo digital 68 expediente 68001-31-21-001-2016-00032-00.



SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de los inmuebles "Buenos Aires" y "Totumales hoy Brisas" en el Registro de Tierras Despojadas ordenada por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, así como la inscripción de la solicitud de restitución de tierras y demás medidas cautelares registradas en los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 300-142171 y 300-77850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Remítase copia de esta providencia a las entidades correspondientes.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

AMANDA JANNETH SANCHEZ TOCORA
Magistrada

Con incapacidad médica

FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ

Magistrada

Nelson Ruiz Hernández
NELSON RUIZ HERNÁNDEZ

Magistrado