



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

Cartagena, marzo veintisiete (27) de dos mil diecinueve (2019).

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES

<p>Tipo de proceso: Restitución de Tierras Demandante/Solicitante/Accionante: Horacio Manuel Montes Suárez Demandado/Oposición/Accionado: Agropecuaria Montes de María En Liquidación S. A. Predio: Puerto Rico- (Ovejas, Sucre) M.P.: Laura Elena Cantillo Araujo</p>

2. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede la Sala a proferir sentencia dentro del proceso de Restitución de Tierras regulado por la Ley 1448 de 2011, formulado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas AEGRTD, en nombre y a favor del señor Horacio Manuel Montes Suárez y su núcleo familiar, donde funge como opositora Agropecuaria Montes de María En Liquidación S. A.

3. ANTECEDENTES

La solicitud de restitución instaurada para el presente asunto expone la situación fáctica que a continuación brevemente se reseña:

Manifiesta el apoderado del solicitante, que el señor Horacio Manuel Montes Suárez adquirió el predio "Puerto Rico", ubicado en la vereda El Floral municipio de Ovejas departamento de Sucre, mediante adjudicación que le fue hecha en liquidación de comunidad que mantuvo con los señores José Manuel, Samuel Enrique, Oscar José, Miguel Ángel, Ana Luisa Montes Suarez, sobre dos inmuebles descritos ampliamente en escritura pública No 126 de fecha 25 de septiembre de 1987 protocolizada en la Notaría Única del Circulo de Ovejas.

Que el solicitante dedicó el fundo a la explotación económica mediante cultivos agrícolas tales como yuca, maíz, ajonjolí, ñame, entre otros y otra parte del mismo a la ganadería; tenía una casa de bahareque, un rancho y un pozo.

Se anota en la demanda, que el día 28 de febrero de 2006 la guerrilla incursionó en el predio y amenazó a unos de los empleados del señor Horacio Montes; situación que lo obligó a desplazarse hacia la ciudad de Barranquilla, quedando abandonado el inmueble de su propiedad.

Que previamente, el hijo del solicitante, Javier Montes Buelvas, quien es docente, se había desplazado de la zona por amenazas.

Que en la zona geográfica de ubicación del predio continuaron ocurriendo hechos de violencia, era frecuente la presencia de grupos armados al margen de la ley, se presentaban enfrentamientos entre estos y la fuerza pública, asesinatos selectivos, reclutamiento de jóvenes, amenazas a los pobladores.

Se relata, que el 25 de mayo de 2006, luego del desplazamiento del solicitante, tres sujetos quienes vestían uniformes camuflados y portando armas de fuego de largo



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

alcance, pertenecientes a la Cuadrilla 35 de la ONT FARC, irrumpieron en la finca Oso, ubicada en la zona rural del caserío Lomas del Banco, jurisdicción del municipio de Ovejas-Sucre, procediendo a asesinar José David Arrieta Olivera, alias el Chanto, le propinaron un impacto de arma de fuego en la cabeza y otro espalda, y al sujeto Antonio Carlos Arrieta Olivera, al parecer los móviles obedecieron a ajustes de cuentas de aquella organización.

Que encontrándose el inmueble abandonado durante dos años, y motivado el señor Montes Suárez por las presiones de la guerrilla, paramilitares y hasta el propio Ejército Nacional, por la violencia que acaecía en la zona, la cual cada día aumentaba, la tortura psicológica, las amenazas y las extorsiones de las que fue víctima, motivaron al accionante en el año 2008 a otorgarle poder a su hijo Javier Montes Buelvas para que actuara en su nombre y vendiera el predio al señor Otto Nicolás Bula Bula, por la suma de \$63.000.000. Celebrando previamente un contrato de promesa de compraventa.

La venta fue perfeccionada por escritura pública N° 699 del 24 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaria Única del Circulo de San Jacinto, Bolívar; no obstante, se observa que la misma fue suscrita como vendedora por la señora Yissela Acosta Vásquez, actuando en nombre y representación de Javier Francisco Montes Buelvas, y como comprador, el señor Raúl Andrés Mora Pérez, en su condición de representante legal de la sociedad denominada Agropecuaria Montes de María S.A.

Se menciona en la demanda, que el inmueble reclamado actualmente pertenece al FIDEICOMISO 732-1359, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N° 732-1359, de fecha 21 de octubre de 2009, cuyo fideicomitente es la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., y su representante legal es FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.

Además la finca en estos momentos es explotada a través de un proyecto productivo consistente en el cultivo de teca.

Con fundamento en la situación fáctica expuesta se pretende en síntesis lo siguiente:

- Se proteja el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras de Horacio Manuel Montes Suárez junto a su compañera Zoila Cristina Buelvas De Montes y su núcleo familiar al momento del desplazamiento, en los términos establecidos en la sentencia T-821 de 2007 de la Corte Constitucional y el parágrafo 4 del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.
- Se ordene la restitución jurídica y material del predio Puerto Rico, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 342-9302, ubicado en el municipio Ovejas-Sucre, a los solicitantes y su núcleo familiar.
- Se declaren "probadas" las presunciones legales consagradas en el numeral 2, literales a), b) y d), del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.
- Se declare la inexistencia del negocio jurídico celebrado entre el señor Horacio Manuel Montes Suárez, a través de apoderado, y la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A., respecto del predio Puerto Rico.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

- Se declare la nulidad de la escritura pública No. 6104 de fecha 6 de noviembre de 2009, protocolizada en la Notaría 2 de Medellín, mediante la cual se dispuso la constitución de la fiducia mercantil a favor del Fideicomiso 732-1359.
- Además el decaimiento de los demás actos jurídicos relacionados con el despojo, que le sean posteriores, que extingan o reconozcan derechos individuales o colectivos, y/o modifiquen situaciones jurídicas particulares y concretas en relación con el predio solicitado en restitución.
- Se ordene al Fondo de la Unidad de Restitución de Tierras aliviar los pasivos por concepto de servicios públicos domiciliarios, causados entre la fecha del hecho victimizante y la sentencia.
- Se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la cancelación de cualquier derecho real, gravamen, limitación de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsa tradición y medidas cautelares que se encuentren registradas sobre el inmueble objeto de restitución.
- Se ordene a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, a los entes territoriales y las demás autoridades que hacen parte del SNARIV que, de conformidad con el artículo 160 de la Ley 1448 de 2011, integren "a las víctimas restituidas y sus núcleos familiares a la oferta institucional del Estado en materia de reparación integral".
- Se ordene a la fuerza pública acompañar y colaborar en la diligencia de entrega material del predio a restituir.
- Se profieran todas aquellas órdenes que sean necesarias para garantizar la efectividad de la restitución jurídica y material del bien inmueble y la estabilidad en el ejercicio y goce efectivo de los derechos de los solicitantes, conforme a lo establecido en el artículo 91, literal p, de la Ley 1448 de 2011.
- Que, de darse los presupuestos del artículo 91 literal s) de la Ley 1448 de 2011, se condene en costas a la parte vencida.

Revisado el expediente, se observa que el conocimiento del asunto correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo-Sucre, agencia judicial que admitió la solicitud de restitución, providencia en la que además ordenó realizar las publicaciones de que trata el literal e) del artículo 86 de la ley 1448 de 2011, efectuándose en el diario El Espectador; corrió traslado de la solicitud de restitución a Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A., a Fiduciaria Fiducor en representación del Fideicomiso 732-1359; ordenó la inscripción de la demanda y la sustracción del comercio del predio. Asimismo se ordenó la suspensión de todos los procesos declarativos de derechos reales, que tenga incidencia en el predio objeto de restitución, entre otras órdenes.

Más adelante, Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, presentó escrito en el cual contesta a la demanda manifestando que no se opone a la solicitud de restitución siempre y cuando se acredite que el solicitante es víctima y existió despojo, pero solicita ser tenido como adquirente de buena fe exenta de culpa. Por su lado, la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. se opuso textualmente a la solicitud del accionante, tachando la calidad de víctima de este último.



Consejo Superior
de la Judicatura

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

La oposición presentada por la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. fue admitida por el Juzgado a través de providencia en la que adicionalmente se abrió a pruebas el proceso. Luego Alianza Fiduciaria presentó solicitud de adición y en subsidio recurso de reposición contra aquel auto, señalando en que el Juzgado omitió admitir su oposición, perdiendo de vista que el patrimonio autónomo no admitió que los hechos narrados en la demanda sean ciertos, ni que estará atento a si estos hechos se demuestran en el proceso.

Frente a tal solicitud, el Juzgado Especializado resolvió no adicionar el auto recurrido y no tener como opositora a Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, toda vez que su solicitud de adición fue extemporánea y además porque la ley 1448 de 2011 no contempla la figura de la oposición tácita.

Posteriormente, el Juzgado Especializado, una vez practicadas las pruebas decretadas, profirió auto mediante el cual ordenó la remisión del expediente a esta Corporación Judicial para que emita decisión de fondo.

3.1. OPOSICIÓN

El apoderado de Agropecuaria Montes de María S.A. En Liquidación presentó oposición a la solicitud de restitución, así:

Que la Agropecuaria adquirió legalmente el derecho de dominio y posesión del predio rural denominado Puerto Rico, ubicado en el corregimiento El Floral, jurisdicción de municipio Ovejas, departamento de Sucre.

Que para la adquisición del inmueble se le realizaron dos pagos (el 9 de abril de 2008 y el 28 de julio de 2008) por parte del gerente de la sociedad opositora al señor Horacio Montes Suárez por un total de \$60.110.000.

Que el día 23 de septiembre de 2009, el señor Horacio Montes mediante documento titulado "ratificación de venta y certificación de pago total", hace constar que recibió el pago del predio. Este hecho es prueba que genera certeza de la ausencia de fuerza, violencia, amenazas, despojo, abandono forzado o cualquier otro tipo de violencia que solo se encuentra en el imaginario del reclamante, que pretende con un afirmación inducir en error a la judicatura para efectos de obtener nuevamente el predio vendido, aprovechándose de la ley de restitución de tierras, a pesar que vendió sin presión alguna.

Que la Agropecuaria Montes de María S. A., tiene pruebas de que se trató de un negocio legal por escritura pública de manera consciente y voluntaria.

Que conforme con lo consagrado en nuestra Constitución Política, se debe proteger a la familia que adquirió legalmente, e impedir restituirle a quien vendió voluntariamente, es decir, se lucró o no supo cómo invertir el producto de la venta y pretende posteriormente ampararse en la ley 1448 de 2011, creando anarquía y un círculo vicioso para seguir lucrándose a ciencia y conciencia de lo vendido.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

3.2. INTERVINIENTES

a) Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359

El apoderado de Alianza Fiduciaria S.A. presentó escrito contestando la demanda de restitución, así:

De manera preliminar aclara que la parte opositora del proceso es el Fideicomiso No. 732-1359, cuyo vocero y administrador era, originalmente, la Fiduciaria Fiducor S.A., quien cedió su posición contractual en el contrato de fiducia mercantil celebrado con Cementos Argos S.A. (fideicomitente y beneficiario) a la sociedad Alianza Fiduciaria S. A., cesión que fue autorizada por la Superfinanciera mediante Resolución No. 2245 del 2014 y formalizada el 4 de febrero de 2015.

La Alianza Fiduciaria S.A. vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso No. 732-1359" (propietaria del inmueble conocido como "Puerto Rico") no se opone a que se ordene la restitución a favor de los solicitantes, siempre y cuando se establezca en el proceso los supuestos de la Ley 1448 de 2011, esto es, que los reclamantes fueron víctimas del conflicto armado y que sufrieron el despojo de los inmuebles cuando los vendieron.

Alianza Fiduciaria S.A. expresa que no celebró ni directamente ni por interpuesta persona, contratos de venta del inmueble, ni encargó a nadie de celebrarlos, ni participó en los contactos previos ni en la negociación de dichos contratos, ni tampoco las compañías filiales de Argos.

Que la Agropecuaria Montes de María S. A. compró el predio y en esos no tenía vínculo alguno con Argos S.A., ni con sus filiales, ni con Fiducor, ni Alianza Fiduciaria S.A., de naturaleza laboral, civil, comercial ni de cualquiera otra índole. El comprador obró en su nombre y por su propia cuenta y exclusivo interés.

Que la motivación de Cementos Argos S.A. para adquirir el inmueble Puerto Rico de la Agropecuaria Montes de María, fue totalmente independiente y distinta de la intención que este tuvo o pudo haber tenido cuando se lo compraron al hoy solicitante Horacio Montes; intención que también desconoce dicha empresa.

Además Cementos Argos hizo oportunamente las constataciones necesarias en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y encontró que no estaban sometidos a medidas de protección vigentes, ni individuales ni colectivas.

Cementos Argos S.A., creadora del Fideicomiso No. 732-1359, obró con buena fe exenta de culpa en la adquisición del inmueble. En primer lugar, asegura que Argos no conoció los motivos que tuvo el hoy solicitante para vender su inmueble en el año 2009 la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A., pues era de público conocimiento que para esa época la fuerza pública había retomado el control del territorio, había devuelto la tranquilidad a los habitantes y el Estado adelantaba claras políticas para consolidar su presencia en estas zonas que superaban la etapa de violencia anterior. Por consiguiente, Argos S.A. no tenía como suponer, cuando posteriormente adquirió los inmuebles, que la venta celebrada en el año 2009 hubiera sido motivada por la violencia, el desplazamiento o el temor de los vendedores.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

En segundo lugar menciona, que Cementos Argos S.A. tomó la decisión de adelantar un proyecto agroindustrial en la zona de Montes de María en un doble contexto: la política mundial de protección del medio ambiente, acogida por las leyes y por el gobierno de Colombia, de un lado; y las políticas públicas encaminadas a incentivar la inversión privada en las zonas antes afectadas por el conflicto armado, para que contribuyeran a su desarrollo económico y social durante el posconflicto.

Con relación a la adquisición del predio "Puerto Rico", por el patrimonio autónomo (Fideicomiso No. 732-1359) manifiesta lo siguiente:

Dicho patrimonio autónomo fue constituido por Cementos Argos S.A. mediante contrato de Fiducia Mercantil celebrado con la Fiduciaria Fiducor S.A., que consta en documento privado fechado 21 de enero de 2009. Ese patrimonio autónomo fue creado con el fin de transferirle la propiedad de los inmuebles que adquiriría Cementos Argos S.A. con destino a su proyecto agro industrial y como mecanismo para permitir que participaran inversionistas públicos y privados.

El inmueble "Puerto Rico" había sido adquirido por la Sociedad Agropecuaria Montes de María, en el año 2009 al habérselo comprado al solicitante de la restitución, adquiriendo además el predio por su propia cuenta y riesgo.

La creación del patrimonio autónomo se hizo con la intención de establecer un mecanismo adecuado que permitiera la participación de inversionistas en el proyecto agroindustrial que pretendía adelantar Cementos Argos S. A.

El predio "Puerto Rico", junto con otros inmuebles, fue prometido en venta por la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. a la Reforestadora del Caribe S.A. (Filial de Cementos Argos S.A.) mediante contrato celebrado el 7 de septiembre de 2009, que posteriormente fue cedido por Reforestadora del Caribe S.A. a Cementos Argos S.A. Esta última organización acordó luego con la promitente vendedora, Agropecuaria Montes de María S.A. que transfiera la propiedad del inmueble directamente al patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, comoquiera que el predio Puerto Rico estaba destinado al ya mencionado proyecto agroindustrial de la compañía.

Es por ello que la agropecuaria mencionada, mediante escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín, transfirió el inmueble directamente al patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359; sin embargo, en la escritura pública se hizo constar que el fideicomitente había sido Cementos Argos S.A., y por ello la operación era totalmente transparente, cualquiera podía saber que Cementos Argos tenía interés en dicha transferencia.

El patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359 adquirió la propiedad del inmueble por el modo tradición, en virtud del registro de la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009, en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

En la escritura pública se mencionó el término adición a fideicomiso para que fuera claro que los inmuebles ingresaban a un patrimonio autónomo ya constituido.

Que en su momento se afirmó por un funcionario de la Superintendencia de Notariado y Registro que "la adición al fideicomiso" no era un modo válido de transferir o de adquirir el dominio de un inmueble. Esa afirmación parte de un desconocimiento de lo que es un Fideicomiso. Nadie ha pretendido que "la adición al fideicomiso" sea un modo de transferir



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

la propiedad: el modo es, obviamente, la tradición. La “adición al fideicomiso” mencionada en la escritura pública, hace claridad respecto a que se transfiere un bien a un patrimonio autónomo ya existente.

Que no hubo cláusulas simuladas, antes de celebrar los contratos de promesa de compraventa se constató que no estaba registrada ninguna medida colectiva de protección registrada en los folios de matrícula inmobiliaria que impidiera la enajenación; y tampoco se trató de una adquisición especulativa que tuviera como fin el de revenderlos posteriormente a mejor precio.

Adicionalmente, alega que no es cierto que en este caso estén reunidos los requisitos para que se ordene la restitución de los inmuebles en favor del solicitante, por cuanto los hechos de violencia a que se refiere la demanda ocurrieron en una época anterior a aquella en la que el accionante vendió su predio (la venta es de 2009), por lo que no se dan los supuestos para que opere la presunción de despojo establecida en el numeral 2, literal a, del Art. 77 de la Ley 1448 de 2011.

Que Cementos Argos S.A., actuó bajo el principio de confianza legítima. Si el Estado mismo conoció la violencia que se vivió en la región de Montes de María y diseñó programas específicos para incentivar la participación privada en su rehabilitación económica y social, hubiera sospechado que con el proyecto y con la adquisición de predios se violarían los derechos de los antiguos propietarios, es seguro que habría exigido requisitos y verificaciones adicionales antes de dar su aprobación.

También advierte la parte opositora, que no le constan la mayoría de los hechos narrados en la demanda.

Finalmente, solicita la parte opositora que en caso de que se decrete la restitución del predio objeto del presente proceso, se declare que el patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359 (cuyo vocero y administradora actualmente es Alianza Fiduciaria S.A.) actúa de buena fe exenta de culpa y, en consecuencia, se decrete la compensación económica a su favor, conforme a los avalúos que se aportan. Asimismo, que de conformidad con el artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, se le autorice a Cementos Argos S.A. celebrar un contrato con los solicitantes que sean declarados beneficiarios de la restitución, con el fin de seguir adelante con el desarrollo del proyecto agroindustrial.

b) TEKIA S.A.S.

Fernando Moreno Quijano, en calidad de representante legal de TEKIA SAS contestó la demanda afirmando que aquella empresa no está legitimada para ser vinculada como opositora, dado que actualmente no es propietaria, poseedora o tenedora del predio “Puerto Rico”, ni tiene otro tipo de vínculo con el inmueble.

Que en efecto, Reforestadora del Caribe S. A. (hoy TEKIA SAS) celebró el 7 de septiembre de 2009 un contrato de promesa de compraventa con Agropecuaria Montes de María S.A. que tenía por objeto varios inmuebles, entre los cuales el predio Puerto Rico, pero posteriormente aquella sociedad cedió su posición contractual a Cementos Argos S.A.

Agropecuaria Montes de María cumplió el contrato de promesa a la cesionaria Cementos Argos S.A., mediante la transferencia del dominio de los inmuebles directamente al



Consejo Superior
de la Judicatura

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

Fideicomiso No. 732-1359, cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A. El fideicomente y beneficiario del Fideicomiso es Cementos Argos S.A.

3.3. ELEMENTOS DE CONVICCIÓN

En el curso del proceso se aportaron, solicitaron, decretaron y practicaron pruebas respecto a la solicitud de restitución del predio El Aceituno, siendo posible observar en el cuaderno principal las siguientes:

- Formulario de solicitud de inscripción en el registro de tierras despojadas y abandonas, diligenciado el 03-07-2012(fl. 40-46).
- Copia de cédula de ciudadanía de Horacio Manuel Montes Suárez, Zoila Cristina Buelvas de Montes, Rosmary del Socorro Montes Buelvas, Yamil del Carmen Montes Buelvas, Javier Francisco Montes Buelvas, (fls. 47, 49, 52-54)
- Copia del registro civil de nacimiento de Rosmary del Socorro Montes Buelvas, Javier Francisco Montes Buelvas, Yamile del Carmen Montes Buelvas (fls. 48-50).
- Copia de la promesa de compraventa de bien inmueble de fecha 9 de abril de 2008, firmada por Javier Francisco Montes Buelvas en representación del solicitante y sin firma del prometiende comprador Otto Nicolás Bula Bula (fls. 55-56).
- Acta No. 001 de fecha 2 de marzo de 2004 de la Secretaria Departamental de Sucre (fls. 57-59).
- Copia de la partida eclesiástica de matrimonio de Horacio Manuel Montes Suarez y Zoila Cristina Buelvas Beltrán, expedida por la Parroquia San Francisco de Asís de fecha 28 de agosto de 2014 (fl. 60).
- Copia del Decreto NO 5-0473 de 2004 "por el cual se hace un traslado por razones de seguridad a un docente del Departamento de Sucre al Distrito de Barranquilla", expedida por la Secretaría de Educación del Departamento de Sucre (fl. 61) •
- Certificado de tradición y libertad del predio denominado Puerto Rico, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 342-9302 (62-63).
- Oficio No. 081 de fecha 4 de agosto de 2014 de la Notaría Única del Circulo de Ovejas anexando copia de la Escritura Pública No. 126 de fecha 25 de septiembre de 1987 e insertos protocolarios (fls. 64-67).
- Oficio de 5 de agosto de 2014 de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a la Víctimas (fls. 68-79).
- Oficio de Comunicación No. OS 2093 de fecha 22 de agosto de 2014 y Formato de Informe Comunicación en el predio, elaborado por la URT (fls. 80-85).
- Consulta a la página o portal de la Policía Nacional, sobre los antecedentes judiciales del solicitante, del tercero o posibles opositores que intervinieron en el procedimiento administrativo de Registro (fls. 86-92).
- Informe Técnico Predial elaborado por la UAEGRTD - Dirección Territorial Sucre, de fecha 7 de noviembre de 2014 (fls. 93-96).
- Informe técnico de georreferenciación elaborado por la UAEGRTD y sus anexos (fls. 97-111).
- Oficio NO 1702014EE1618-01, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de fecha 6 de noviembre de 2014, (fls. 112-119).
- Oficio de fecha 23 de noviembre de 2014 de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, en el que relaciona listado de personas incluidas en el Registro Único de Víctimas RUV (fls. 120-145)
- Formato de Ampliación de Información del solicitante. Declaración rendida ante la Unidad de Restitución de Tierras (fls. 146-150).



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

- Informe Técnico de Caracterización de proyecto productivo realizado sobre el predio "Puerto rico", de fecha 30 de noviembre de 2015, elaborado por la subdirección general, fondo de la unidad de Restitución de Tierras (fls. 151-159).
- Resolución de inclusión NO RS 009 de 16 de febrero de 2016 (fls. 160-188).
- Certificado catastral expedido por el IGAC (fl. 231).
- Historia clínica del señor Horacio Manuel Montes Suárez (fls. 232-274).
- DVD con información relacionada con otras demanda de restitución promovidas por la UAEGRTD (fl. 275)
- Constancia de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas expedida por la UAEGRTD (fl. 277).
- Contrato de promesa de compraventa de varios inmuebles suscrito entre Agropecuaria Montes de María S.A. y Reforestadora del Caribe S.A. el 7 de septiembre de 2009 (fls. 330-340).
- Avalúo del predio, elaborado por el perito Joaquín Martínez Gómez (fls 363-366, 400-407).
- Resolución 2245 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia (fls. 367-369, 408-410).
- Copias de varios cheques de Bancolombia (fls. 452-453).
- Documento titulado "ratificación de venta y certificación de pago total suscrito por Horacio Manuel Montes Suárez (fl. 454).
- Escritura pública No. 699 de 24 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto (fls. 455-456).
- Escritura pública No. 473 de 1 de octubre de 2009 de la Notaría Única de San Jacinto (fls. 457-462).
- Escritura pública No. 518 de 30 de octubre de 2009 de la Notaría Única de San Jacinto (fls. 463-467).
- Oficio de 1 de febrero de 2018 de la Presidencia de la República Dirección para la Acción Integral contra Minas antipersonal-Descontamina Colombia (fls.468-470).
- Consulta en línea de Antecedentes y Requerimientos Judiciales de la Policía Nacional de Colombia (fls. 471).
- Resolución 1202 de 2011 e la Gobernación de Sucre (fls. 492-497).
- Informe de actividades 2017 Fundación Crecer en Paz (fls.521-538).
- Informe de avalúo comercial rural del predio Puerto Rico, elaborado por el IGAC (fls. 570-598).
- Complementación al informe de avalúo comercial rural del predio Puerto Rico, elaborado por el IGAC (fls. 780-789).

Además durante la fase instructiva se practicaron diversas pruebas como inspección judicial en el predio Puerto Rico, las declaraciones de parte y testimonios de los señores Otto Nicolás Bula Bula, Yissela Acosta Vásquez, Raúl Mora Abad, Carlos José Jiménez Nieto, María Camila Villegas Piedrahita, Sergio Osorio, Santiago Jaramillo, Raúl Andrés Mora.

4. CONSIDERACIONES

Cumplidos los trámites establecidos por la ley 1448 para hacer viable la decisión de fondo que debe tomarse dentro del presente proceso de Restitución y Formalización de tierras, se procede a emitir el fallo correspondiente, pero antes se definirán algunos conceptos sobre los cuales girará el análisis de este asunto como son:



Consejo Superior
de la Judicatura

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

4.1 COMPETENCIA

Es competente la Sala para conocer de la solicitud tal y como lo disponen:

“Los principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (Principios Pinheiro), En su artículo que expresa: 20.1. “Los Estados deberían designar organismos públicos encargados específicamente de ejecutar las decisiones y las sentencias relativas a la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio.

20.2. Los Estados deben garantizar, mediante disposiciones legales y otros instrumentos apropiados, que las autoridades locales y nacionales estén jurídicamente obligadas a respetar, aplicar y hacer cumplir las decisiones y las sentencias dictadas por órganos competentes en relación con la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio”.

El artículo 79 de la ley 1448 de 2011 “Los Magistrados de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial Sala Civil, especializados en restitución de tierras, decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras, y los procesos de formalización de títulos de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso.”

4.2 JUSTICIA TRANSICIONAL

La Corte Constitucional ha definido la justicia transicional como “una institución jurídica a través de la cual se pretende integrar diversos esfuerzos, que aplican las sociedades para enfrentar las consecuencias de violaciones masivas y abusos generalizados o sistemas en materia de derechos humanos, sufridos en un conflicto, hacia una etapa constructiva de paz, respeto, reconciliación y consolidación de la democracia, situaciones de excepción frente a lo que resultaría de la aplicación de las instituciones penales corrientes.” (Sentencia C-577 de 2014).

En esta misma sentencia la Corte Constitucional complementa:

“Finalmente, no debe olvidarse que en la justicia transicional coexisten una amalgama de elementos de justicia: justicia retributiva, preventiva, ejemplarizante, distributiva, representacional y restaurativa, todos ellos, complementarios.

En razón de la diversidad de fundamentos conceptuales, la justicia transicional busca superar la idea del castigo o de la retribución del victimario como única vía para lograr la realización de justicia; por el contrario, en este escenario se busca destacar la importancia de la reconciliación entre la víctima y el victimario, con particular atención al daño causado a la víctima y a la sociedad, y en la que aquella, por lo mismo, tiene que intervenir dentro del proceso y el resultado restaurativo para asegurar la paz social; todo esto, sin dejar de lado la reincorporación del infractor a la comunidad a fin de restablecer los lazos sociales quebrantados por el delito, replanteando el concepto de castigo retributivo que no en todas las ocasiones resulta efectivo para el restablecimiento de la convivencia social pacífica.”

Con la declaración de un “estado de cosas inconstitucional” la Corte Constitucional Colombiana en sentencia 025 de 2004 puso de manifiesto un fenómeno social, que planteó la necesidad por parte del Estado de revisar, entre otras situaciones, algunas figuras del sistema jurídico existente, partiendo de la insuficiencia de las mismas, para garantizar el goce efectivo de los derechos de las víctimas del conflicto armado interno, posteriormente en el auto de seguimiento No 08 de 2009, se estableció que eran pobres los resultados en materia de ayuda humanitaria de emergencia, protección y restitución de tierras y bienes abandonados, prevención del desplazamiento y protección de los derechos a la vida, a la seguridad, a la integridad y a la libertad personales que mostraban la no superación del estado de cosas inconstitucional y dada la precariedad de la protección de las tierras abandonadas por la población desplazada, la Corte Constitucional ordenó a los Ministros del Interior y de Justicia y de Agricultura y Desarrollo Rural, al Director de Acción Social y a la Directora de Planeación Nacional - dentro de la respectiva



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

órbita de sus competencias- y después de un proceso de participación que incluirá, entre otras organizaciones que manifiesten su interés, a la Comisión de Seguimiento, que reformularán una política de tierras.

En la sentencia T 821 de 2007 la Corte Constitucional establece que la restitución de viviendas de los desplazados es un derecho fundamental:

"Ciertamente, si el derecho a la reparación integral del daño causado a víctimas de violaciones masivas y sistemáticas de derechos humanos, es un derecho fundamental, no puede menos que afirmarse que el derecho a la restitución de los bienes de los cuales las personas en situación de desplazamiento han sido despojadas, es también un derecho fundamental. Como bien se sabe, el derecho a la restitución es uno de los derechos que surgen del derecho a la reparación integral. En este sentido es necesario recordar que el artículo 17 del Protocolo Adicional de los Convenios de Ginebra de 1949 y los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos, consagrados en el Informe del Representante Especial del Secretario General de Naciones Unidas para el Tema de los Desplazamientos Internos de Personas (los llamados principios Deng), y entre ellos, los Principios 21, 28 y 29 y los Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las Personas desplazadas, hacen parte del Bloque de constitucionalidad en sentido lato, en tanto son desarrollos adoptados por la doctrina internacional, del derecho fundamental a la reparación integral por el daño causado (C.P. art. 93.2)"

El Legislativo emite la ley 1448 de 2011, que instituyó el proceso de Restitución de Tierras despojadas y abandonadas, norma que en su contenido define el concepto de Justicia Transicional de la siguiente manera:

ARTÍCULO 8o. *"Entiéndase por justicia transicional¹ los diferentes procesos y mecanismos judiciales o extrajudiciales asociados con los intentos de la sociedad por garantizar que los responsables de las violaciones contempladas en el artículo 3o de la presente Ley, rindan cuentas de sus actos, se satisfagan los derechos a la justicia, la verdad y la reparación integral a las víctimas, se lleven a cabo las reformas institucionales necesarias para la no repetición de los hechos y la desarticulación de las estructuras armadas ilegales, con el fin último de lograr la reconciliación nacional y la paz duradera y sostenible"*.

4.3 EL DESPLAZAMIENTO FORZADO

Las difíciles circunstancias que afronta la población desplazada como son la pérdida económica de manera abrupta, en condiciones de terror, arbitrariedad, impotencia e indefensión, proyectos de vida que se han visto truncados por cuanto generalmente los hijos de las víctimas tuvieron que retirarse del estudio y comenzar a trabajar para ayudar a la supervivencia familiar acompañado a la lógica sensación de desesperanza, han motivado tanto a la comunidad internacional, como al ordenamiento jurídico colombiano a fijar su atención en este fenómeno, el cual ha sido explicado por la Corte Constitucional en los siguientes términos:

*"La vulnerabilidad extrema de las personas desplazadas se debe en primer lugar a la violencia a que han sido sometidas. Se trata de una violencia, tal como lo expresa la Ley 387 de 1997 sobre desplazados, en la cual se explicita que se trata de una violencia que amenaza y aterroriza, de una violencia que se concreta en "amenazas continuas", en "asesinatos selectivos", en "masacres", que expulsa y arroja a las personas de sus sitios raizales de vivienda y de trabajo, que los "desarraiga" de sus terruños y los convierte en "parias" en su propia patria. Ante semejante situación la expresión "desplazados" no deja de ser un simple eufemismo."*²

¹ "Puede entenderse por justicia transicional una institución jurídica a través de la cual se pretende integrar diversos esfuerzos, que aplican las sociedades para enfrentar las consecuencias de violaciones masivas y abusos generalizados o sistemáticos en materia de derechos humanos, sufridos en un conflicto, hacia una etapa constructiva de paz, respeto, reconciliación y consolidación de la democracia, situaciones de excepción frente a lo que resultaría de la aplicación de las instituciones penales corrientes." Corte Constitucional, sentencia C-052 de 2012.

² Corte Constitucional, sentencia T-068 de 2010.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

(...) La Corte Interamericana de Derechos Humanos resalta como, "...la vulnerabilidad acentuada de los desplazados es reforzada por su proveniencia rural y, en general afecta con especial fuerza a mujeres, quienes son cabezas de hogar y representan más de la mitad de la población desplazada..."³

El artículo 74 de la ley 1448 /11 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.

Se entiende por abandono forzado de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve avocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75."

"PARÁGRAFO. 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".

No obstante la Corte Constitucional en sentencia C-715 de 2012 concluyó:

"De esta manera, si bien la Sala constata que al llevar a cabo una interpretación sistemática de las expresiones demandadas con el resto de la normativa sobre restitución, se colige claramente que la voluntad del Legislador fue incluir a las víctimas que se vieron forzadas a abandonar sus bienes como beneficiarias de la restitución, y que por tanto el concepto de despojo debe entenderse e interpretarse correctamente como cobijando igualmente el concepto de víctimas forzadas a abandonar sus bienes; es también posible, tal y como lo advierten los demandantes y algunos intervinientes, que se pueda entender excluido el concepto de víctimas forzadas al abandono de sus bienes. Lo anterior, en razón a que las expresiones demandadas no consagraron expresa y taxativamente a las víctimas forzadas al abandono o a los bienes abandonados, como beneficiarios de restitución, lo cual da lugar a una posible interpretación inconstitucional que debe necesariamente excluirse del ordenamiento jurídico por implicar la vulneración de los derechos de estas víctimas.

En ese orden de ideas, la Sala encuentra sustento a la preocupación esbozada por los demandantes y los intervinientes que coadyuvan la demanda, entre ellos a la Universidad del Rosario, a la Universidad de Ibagué y a DeJusticia, al evidenciar que el Legislador, al no incluir expresa y taxativamente a las víctimas de abandono forzado o a los bienes abandonados forzadamente como beneficiarios del derecho a la restitución, a pesar de que los incluyó expresamente en otras normas sobre restitución, configuró una falencia normativa que podría implicar un déficit de protección o el desconocimiento de los derechos constitucionales de las víctimas y de los estándares internacionales en materia de protección a sus derechos, especialmente en materia de restitución.

(vi) Por consiguiente, esta Corte considera que la solución constitucional en este caso es la expulsión del ordenamiento jurídico de la interpretación inconstitucional de las expresiones demandadas, y la incorporación de la interpretación conforme a la Carta de los segmentos normativos acusados al alcance normativo de los mismos, a través de una declaración de exequibilidad condicionada que incorpore expresamente la voluntad del Legislador y el sentido normativo ajustado a la Carta de las expresiones objetadas. Así las cosas, la Corte declarará la exequibilidad condicionada de las expresiones "de la tierra si hubiere sido despojado de ella" contenidas en el numeral 9 del artículo 28; y de los segmentos normativos "de los despojados", "despojado", y "el despojado", contenidos en el inciso 2º, 4 y 5 del artículo 72, de la Ley 1448 de 2011, en el entendido de que de que estas expresiones incluyen tanto a las víctimas de despojo como a las víctimas forzadas al abandono de sus bienes" (resaltado por la Sala)

4.4 LA VICTIMA EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.

El artículo 3º de la ley 1448 establece:

³ Ibídem



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

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

También son víctimas el cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil de la víctima directa, cuando a esta se le hubiere dado muerte o estuviere desaparecida. A falta de estas, lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente.

De la misma forma, se consideran víctimas las personas que hayan sufrido un daño al intervenir para asistir a la víctima en peligro o para prevenir la victimización.

La condición de víctima se adquiere con independencia de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de la conducta punible y de la relación familiar que pueda existir entre el autor y la víctima”.

(...)

PARÁGRAFO 3o. Para los efectos de la definición contenida en el presente artículo, no serán considerados como víctimas quienes hayan sufrido un daño en sus derechos como consecuencia de actos de delincuencia común.

PARÁGRAFO 4o. Las personas que hayan sido víctimas por hechos ocurridos antes del 1o de enero de 1985 tienen derecho a la verdad, medidas de reparación simbólica y a las garantías de no repetición previstas en la presente ley, como parte del conglomerado social y sin necesidad de que sean individualizadas.

PARÁGRAFO 5o. La definición de víctima contemplada en el presente artículo, en ningún caso podrá interpretarse o presumir reconocimiento alguno de carácter político sobre los grupos terroristas y/o armados ilegales, que hayan ocasionado el daño al que se refiere como hecho victimizante la presente ley, en el marco del Derecho Internacional Humanitario y de los Derechos Humanos, de manera particular de lo establecido por el artículo tercero (3o) común a los Convenios de Ginebra de 1949. El ejercicio de las competencias y funciones que le corresponden en virtud de la Constitución, la ley y los reglamentos a las Fuerzas Armadas de combatir otros actores criminales, no se afectará en absoluto por las disposiciones contenidas en la presente ley.”

Por su parte el artículo 5º de la misma ley consagra:

“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.”

Seguidamente ampliando el concepto la Ley 1448 de 2011 en su Parágrafo 2º del artículo 60 señaló lo siguiente:

“PARÁGRAFO 2o. Para los efectos de la presente ley, se entenderá que es víctima del desplazamiento forzado toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de las violaciones a las que se refiere el artículo 3o de la presente Ley”.

Artículo 74 (...) 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.

Tratando el tema de la legitimación en la causa por activa la precitada ley dice:

“ARTÍCULO 75. Son titulares del derecho a la restitución. Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3o de la presente Ley, entre el 1o de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden



Consejo Superior
de la Judicatura

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo.”

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

De otra parte la Corte Constitucional define el concepto de la siguiente forma:

“Se reconoce como víctimas a todas las personas que hubieren sufrido un daño, como consecuencia de los hechos que el mismo precepto determina a continuación. Así, pese a que existen también otros criterios relevantes, el concepto de daño es el más significativo de todos, pues es de la acreditación de su ocurrencia que depende que las personas interesadas logren ser reconocidas como víctimas y accedan a los importantes beneficios establecidos en esta normativa. Ahora bien, es importante destacar que el concepto de daño es amplio y comprehensivo, pues abarca todos los distintos fenómenos usualmente aceptados como fuente generadora de responsabilidad, entre ellos el daño emergente, el lucro cesante, el daño moral en sus diversas formas, el daño en la vida de relación, el desamparo derivado de la dependencia económica que hubiere existido frente a la persona principalmente afectada, así como todas las demás modalidades de daño, reconocidas tanto por las leyes como por la jurisprudencia, ahora o en el futuro. Según encuentra la Corte, la noción de daño comprende entonces incluso eventos en los que un determinado sujeto resulta personalmente afectado como resultado de hechos u acciones que directamente hubieren recaído sobre otras personas, lo que claramente permite que a su abrigo se admita como víctimas a los familiares de los directamente lesionados, siempre que por causa de esa agresión hubieren sufrido una situación desfavorable, jurídicamente relevante.”⁴

En lo que respecta al daño no necesariamente debe ser patrimonial para que se le reconozca a una persona la condición de víctima, bastará, en términos de la Corte Constitucional⁵ que sea real concreto y específico para que se legitime su inclusión en el proceso y sea beneficiario de las medidas especiales de protección que prevé la ley.

4.5. LA BUENA FE

Desde épocas antiguas del pueblo romano, la fides fue considerada como representación del comportamiento virtuoso, sugiriendo más que sumisión dominación. La figura traspasa la esfera de las exigencias de las relaciones rutinarias, a temas de guerra y de negociaciones internacionales; de esta manera, poco a poco en las diferentes figuras contractuales fue aplicándose la figura de la bonae fides y tanto los árbitros como los jueces de la época, pasaron a decidir los casos con respaldo en las fórmulas por ella planteadas.

Desde sus inicios, se consideraba la bonae fides como un principio dúctil en tanto su aplicación dependía de cada negocio jurídico y las circunstancias que rodeaban el caso. Inicialmente estaba muy ligada a la palabra dada, entendiendo que debía cumplirse lo convenido; pero ello no comportaba sólo lo escrito sino la intención del compromiso atendiendo la razón del negocio realizado, todo esto destinado a hacer valer la firmeza de los acuerdos. Práctica que se consolidó en el periodo de la República romana (siglo II a. C. y siglo I a. C.). “Bajo el entendido de que la buena fe privilegiaba, sobre el contenido literal del acuerdo, el alcance del resultado querido por las partes, la eficacia real del contrato, la salvaguarda de los valores aceptados por la jurisprudencia y la prevención de las acciones dolosas”.⁶

⁴ Corte Constitucional, sentencia C-052 de 2012.

⁵ Sentencia C- 250 de 2012.

⁶ Neme Villarreal Martha Lucía. La buena fe en el Derecho Romano. Universidad Externado



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

Cabe resaltar de este último enunciado, que el principio de la buena fe, siempre se ha concebido contrario al dolo.

Conforme a la buena fe se generaron soluciones a controversia bajo criterios que se fueron constituyendo en reglas.

Como deberes derivados del actuar con buena fe en el derecho romano se resaltan:

El deber de información, el deber de revelar los vicios ocultos, el deber de responder por los vicios de evicción, deber de lealtad, deber de lealtad en la sociedad, deber de lealtad en la tutela, deber de lealtad en la gestión de negocios de terceros, deber de lealtad en la fiducia, lealtad en el tráfico mercantil, deber de diligencia, deber de respetar las costumbres, prohibición de obrar contra los actos propios.

4.6 LA BUENA FE EN EL DERECHO COLOMBIANO

En Colombia la buena fe, está consagrada en el artículo 83 de la Constitución Nacional de la siguiente manera:

"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".

El principio analizado desde la óptica constitucional lo ha explicado la Corte Constitucional de la siguiente manera:

"El artículo 83 de la Constitución Política, consagra el principio general de la buena fe, el cual pretende simultáneamente proteger un derecho y trazar una directiva para toda la gestión institucional. El destinatario de lo primero es la persona y el de lo segundo el Estado. El derecho que se busca garantizar con la presunción de la buena fe es el derecho de las personas a que los demás crean en su palabra, lo cual se inscribe en la dignidad humana, al tenor del artículo 1º de la Carta. Ello es esencial para la protección de la confianza tanto en la ética como en materia de seguridad del tráfico jurídico". (m. p. Alejandro Martínez Caballero sentencia C-575 de 1992).

*Preciso es aclarar que el artículo 83 de la Constitución, pone en evidencia que se aplica la presunción a las actuaciones ante las autoridades. Ello ha sido reconocido por la misma Corte Constitucional, en sentencia C-540 de 23 de noviembre de 1995, en la cual precisó que "Del análisis transcrito se concluye que el artículo 83 se refiere **expresamente** a las relaciones entre los particulares y las autoridades públicas,..."*

En materia contractual está consagrada de manera especial en las siguientes normas:

El ARTICULO 1603 del Código Civil, regula la llamada buena fe objetiva "los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".

ARTÍCULO 863 código de Comercio, BUENA FE EN EL PERIODO PRECONTRACTUAL. Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.

ARTÍCULO 871. Código de Comercio PRINCIPIO DE BUENA FE, Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

Normas todas estas que marcan como, el principio de la buena fe esta imbuido en el trasegar contractual, desde sus etapas preliminares hasta su fase de ejecución. Pero que también muestran la dimensión de la llamada buena fe objetiva, que es la "entendida como comportamiento de fidelidad, se sitúa en el mismo plano del uso o la ley, es decir adquiere la función de norma dispositiva, de ahí su naturaleza objetiva que no se halla basada en la voluntad de las partes, sino en la adecuación de esa voluntad al principio que inspira y fundamenta el vínculo negocial".⁷

Desde una mirada general, la aplicación del principio de la buena fe suele ser contemplada por el ordenamiento desde tres perspectivas distintas: de un lado, aquella que mira las esferas íntimas de la persona, para tomar en consideración la convicción con la que ésta actúa en determinadas situaciones; de otro lado, como la exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad, semblante que la erige en un verdadero hontanar de normas de corrección contractual; y, finalmente, como un criterio de interpretación de los negocios jurídicos.⁸

Cerca de las diferentes dimensiones de la buena fe, ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil:

"en tratándose de relaciones patrimoniales, la buena fe se concreta, no sólo en la convicción interna de encontrarse la persona en una situación jurídica regular, aun cuando, a la postre, así no acontezca, como sucede en la posesión, sino también, como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones. Todo lo anterior sin dejar de lado, que reglas tales como aquellas que prohíben abusar de los derechos o actuar contrariando los actos propios, entre otras que en la actualidad, dada su trascendencia, denotan un cariz propio, encuentran su fundamento último en la exigencia en comento."

Importante para el caso en estudio es considerar la figura de abuso del derecho, considerado como ya se explicó, como una de las expresiones de la ausencia de buena fe, concepto que ha sido explicado por la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

"Al disponer el artículo 830 del Código de Comercio que "El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause", acogió el ordenamiento legal colombiano, sin ambages, la regla denominada del "abuso del derecho" que de manera genérica señala que los derechos deben ejercerse en consonancia con los fines que les son propios, fines que están determinados por la función específica que cumplen en la convivencia humana, y en virtud de los cuales el derecho objetivo los regula y tutela. Mas, en cuanto postulado esencial del derecho, carácter que muy pocos se atreven a disputarle, trasciende del ámbito meramente extracontractual al cual se quiso restringir, para orientar, por el contrario, toda actividad humana amparada por el ordenamiento jurídico, de modo que, inclusive, el artículo 95 de la Constitución Política Colombiana lo considera uno de los deberes "de la persona y del ciudadano", amén que manifestaciones del mismo pueden percibirse en el derecho público en la medida en que éste reprime el ejercicio arbitrario del poder o su desviación.

*Así, pues, es preciso destacar que aquellas actividades protegidas por el derecho que se ejecuten anómala o disfuncionalmente, motivadas por intereses inconfesables, ilegítimos o injustos que se aparten de los fines económicos-sociales que les son propios, deben considerarse como abusivas y, subsecuentemente, generadoras de la obligación indemnizatoria, como igualmente lo son aquellas que comportan el ejercicio malintencionado e inútil del derecho subjetivo."*⁹

⁷ De Los Mozos José Luis. El Principio de la Buena Fe, Bosch Barcelona. Citado por VNIVERSITAS, Pontificia Universidad Javeriana. No 105. Junio de 2003

⁸ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.SALA DE CASACION CIVIL .Magistrado Ponente. Pedro Octavio Munar Cadena. Bogotá, D.C., dieciséis (16) de agosto de dos mil siete (2007).Ref.: Expediente No.25875 31 84 001 1994 00200 01.

⁹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA. MP Dr. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES.9 de agosto de dos mil (2000).Ref. Expediente 5372



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

Otro aspecto que regula la normativa colombiana en el tema de la buena fe es la diferenciación entre la llamada Buena fe exenta de culpa y la buena fe simple, sobre las cuales existe el siguiente criterio jurisprudencial:

"cabe previamente precisar que una cosa es la buena fe exenta de culpa o cualificada o creadora de derechos...y otra bien distinta la buena fe simple o buena fe posesoria definida por el artículo 768 del C.C. como 'la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio...', que a diferencia de la anterior no necesita probarse sino que se presume legalmente, tal como lo dispone el artículo 769 ibídem" (sentencia 051 de 25 de septiembre de 1997, expediente 4244, reiterada en la de 10 de julio de 2008, exp. 2001-00181-01).

Ahora bien, en su función creadora del derecho, la buena fe tiene la potencialidad de atribuirle valor a ciertos actos ejecutados por causa o con sustento en apariencias engañosas; desde luego que en esta hipótesis se evidencia como un postulado inquebrantable de la moral y de la seguridad del tráfico jurídico, así como en soporte fundamental para la adecuada circulación de la riqueza; resaltándose que el ordenamiento privilegia cierto estado subjetivo o espiritual de la persona que se caracteriza porque ésta abriga la creencia razonada, sensata y ajena de culpa, de estar obrando conforme a Derecho (Casación de 2 de febrero de 2005).

Así las cosas, debe entenderse que la buena fe calificada o exenta de culpa "que exige dos elementos: el subjetivo, consistente en tener la conciencia de que se obra con lealtad, el objetivo que implica el haber llegado a la certeza, mediante la realización de una serie de averiguaciones, de que se está obrando conforme a la ley o que realmente existe el derecho de que se trata (...) pues tiene como finalidad el corroborar el sustento objetivo de su creencia, reafirmar el propio convencimiento, lograr un grado tal de certidumbre que le permita ampararse en el reconocimiento de un derecho que a pesar de no existir realmente tiene tal apariencia de certeza que hace que el error en que se incurre sea predicable de cualquier persona en las mismas circunstancias, razón por la que la ley le otorga una protección suma, de ahí su denominación de creadora de derecho.¹⁰", conceptos que se han interpretado desde la posibilidad de establecer la existencia de negligencia; y atendiendo, como lo explica la doctrina, que la buena fe subjetiva excluye el dolo y la culpa grave, admitiendo sólo la posibilidad de la culpa leve, pues concluir cosa diferente sería considerar la tesis que alguien pudiera actuar de buena fe aun cuando su intención hubiere sido el fraude o la intención de dañar, o la de aprovecharse o la de ejecutar el negocio a sabiendas que estaba viciado.

En el marco del proceso de restitución de tierras es la misma ley 1448 la que consagra la carga al opositor de acreditar su buena fe, en los siguientes términos:

"Artículo 88: Las oposiciones se deberán presentar ante el juez dentro de los quince (15) días siguientes a la solicitud. Las oposiciones a la solicitud efectuadas por particulares se presentarán bajo la gravedad del juramento y se admitirán, si son pertinentes. Las oposiciones que presente la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, cuando la solicitud no haya sido tramitada con su intervención deberá ser valorada y tenida en cuenta por el Juez o Magistrado. (...)

Al escrito de oposición se acompañarán los documentos que se quieran hacer valer como prueba de la calidad de despojado del respectivo predio, de la buena fe exenta de culpa, del justo título del derecho y las demás pruebas que pretenda hacer valer el opositor en el proceso, referentes al valor del derecho, o la tacha de la calidad de despojado de la persona o grupo en cuyo favor se presentó la solicitud de restitución o formalización." (Subrayado fuera del texto).

¹⁰ NEME VILLARREAL Martha Lucia. Revista de Derecho Privado No 17. 2009. Universidad Externado



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

Así las cosas tenemos que el derecho protege la legítima creencia de haber obrado conforme a derecho, pero en casos especiales señalados por el legislador como en el escenario de la Justicia Transicional que propone la ley 1448, esa creencia debe ser legítima ignorancia, esto es, que una normal diligencia no hubiera podido superarla.

La Corte Constitucional en su sentencia C-330 de 2016 explicó:

“Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.

*(...)88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.*

89. En relación con el tema que ocupa la atención de la Corte, vale decir que la aplicación y la interpretación de la buena fe exenta de culpa a que se refiere la Ley de víctimas y restitución de tierras en los artículos demandados se circunscribe a la acreditación de aquellos actos que el tercero pretenda hacer valer en relación con la tenencia, la posesión, el usufructo, la propiedad o dominio de los predios objeto de restitución. Estos actos pueden ser, entre otros, posesiones de facto, negocios jurídicos de carácter dispositivo o situaciones que tienen origen en órdenes judiciales o actos administrativos. La comprobación de la buena fe exenta de culpa lleva a los terceros a ser merecedores de una compensación, como lo dispone la Ley 1448 de 2011.

90. En ese sentido (como se profundizará posteriormente) la regulación obedece a que el Legislador, al revisar las condiciones de violencia generalizada que se dieron en el marco del conflicto armado y que originaron el despojo, halló un sinnúmero de modos de dar apariencia de legalidad a los actos de usurpación y despojo y, en consecuencia, previó medidas estrictas hacia los opositores, dirigidas a evitar una legalización basada en tres factores inadmisibles constitucionalmente: el aprovechamiento abusivo de las condiciones de violencia, que viciaron el consentimiento jurídico de las víctimas; la corrupción, que puso parte de la institucionalidad al servicio de los despojadores; y el formalismo del derecho, que favoreció a la parte más poderosa en el ámbito administrativo y judicial.

91. Además, la norma guarda relación con la eficacia de las presunciones establecidas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, previstas por el legislador, considerando que el contexto de violencia permite presumir un desequilibrio en las relaciones entre particulares y favorece las dinámicas de despojo y abandono forzado. Es así como, en un marco de justicia hacia la transición a la paz, la lógica que irradia el proceso es fuerte en relación con el opositor para ser flexible con las víctimas”.

4.7. CASO CONCRETO

Dilucidados los anteriores conceptos y descendiendo en la situación fáctica que convoca a esta Corporación, se procede a verificar la identificación del predio objeto del proceso y en este estudio se sustrae que el inmueble denominado “Puerto Rico”, según la información aportada con la solicitud, está ubicado en el departamento de Sucre, municipio de Ovejas, corregimiento El Floral. El inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 342-9302, y de acuerdo la anotación No. 7 de dicha matrícula, actualmente el titular de dominio inscrito es el Fideicomiso No. 732-1359, siendo un bien de carácter privado.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

Con relación al área del predio que se pretende restituir, se observa que existen discrepancias al respecto, pues en la demanda se menciona un área solicitada¹¹ de 63 ha y se cita un área georreferenciada por la UAEGRTD de 63 ha 7390m² calculada en campo por la UAEGRTD, descrita en el Informe Técnico Predial¹² aportado; no obstante, el IGAC¹³ reporta un área catastral de 65 ha 1295 m²; y en la matrícula inmobiliaria se describe un área de 65 ha.

Ante las variadas descripciones, la Sala concluye que se tomará el área georreferenciada, ya que es la superficie verificada físicamente en campo. Además, al ser el área georreferencia inferior a las demás cifras consignadas, se garantiza en mayor medida prevenir la afectación de derechos de terceros colindantes; y es el dato oficial que se acerca de manera más precisa al área solicitada.

Conclusión que implica que si hubiere lugar a la restitución de la tierra, se ordene realizar las correspondientes actualizaciones en las bases de datos de las entidades competentes¹⁴.

Los linderos y medidas del predio reclamado, son los siguientes:

NORTE	Partimos del punto No. 103 en línea recta, siguiendo dirección nor-oriental hasta llegar al punto No. 102, con una distancia de 291,35 metros, colindando con el predio del señor Álvaro Beltrán; continuamos en el mismo sentido y en línea quebrada pasando por los puntos 101 y 119, hasta llegar al punto 118, con una distancia de 497,40 metros; colindando con el predio del señor Víctor Arrieta.
ORIENTE	Partimos del punto No. 118 en línea quebrada, siguiendo dirección sur-occidente, pasando por los puntos 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, hasta llegar al punto No. 110, con una distancia de 1325,02 metros colindando con el predio de la señora (sic) Elías Benítez.
SUR	Partimos del punto No. 110 en línea quebrada, siguiendo dirección sur-occidente, pasando por los puntos 45, 46 y 40 hasta llegar al punto No. 106, con una distancia de 571,43 metros colindando con el predio del señor Segundo Cruz.

¹¹ Fl. 1 C. No. 1.

¹² Fls. 93-96 ibid.

¹³ Fls. 107 ibid.

¹⁴ Cabe citar que la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre el tema de la identificación de predios, ha expresado que "En procesos reivindicatorios no es necesaria una absoluta coincidencia de linderos entre los títulos y el bien pretendido. Respecto a este punto ha dicho la Corte que la identificación se refiere a dos aspectos, el uno sustancial y el otro procesal, la identidad material entre el predio de propiedad del demandante y aquel poseído por el demandado y la identidad entre este último y el señalado en la demanda de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil y así lo ha reiterado al sostener que "La identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación no solamente debe ser la misma poseído por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falla entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión (Cas. Civil de 30 de abril de 1963 tomo CII, pag. 23; 18 de mayo de 1965 tomes CXI y CXII pag. 191; 2 de noviembre de 1966, 6 de abril de 1967, 13 de abril de 1985, 26 de abril de 1994 y 14 de marzo de 1997).

Pero esta identidad, como se señaló anteriormente no puede quedar sometida a parámetros de exactitud matemática, sobre todo si se trata de inmuebles, y más si estos son rurales, dada la falta de sistemas técnicos de identificación: No es de rigor que exista una absoluta coincidencia de linderos entre los títulos y el bien pretendido porque bien pueden variar con el correr de los tiempos por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. Precisamente la Corte en el punto ha sostenido que queda en abrigo de cualquier duda que para hallar la identidad del fondo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio por sus características fundamentales (Cas. Civil de 25 de noviembre de 1993).

Además de lo anterior, es oportuno aclarar que para la identificación del bien rige a plenitud la libertad probatoria, y aunque los medios más adecuados para demostrar tanto esta como la posesión son la inspección judicial y los testimonios, no puede decirse que sean los únicos, ni que la confesión del demandado no sea adecuada o eficaz". (CSJ, Cas. Civil, Sent. feb. 812002. Exp. 6758. M.P. Jorge Santos Ballesteros).



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

OCCIDENTE Partimos del punto No. 106 en línea recta, siguiendo dirección nor-orientado hasta llegar al punto No. 117, con una distancia de 214,32 metros; colindando con el predio del señor José Miguel Montes, continuamos en el mismo sentido y en línea quebrada pasando por los puntos 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9 y 8, hasta llegar al punto 103, con una distancia de 1248,17 metros; colindando con el predio de la señora Elsa Arrieta.

Tales linderos se ubican dentro de las siguientes coordenadas:

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
103	1551434,2500	882068,9170	9° 34' 50,687" N	75° 9' 6,216" W
102	1551416,6950	882359,7350	9° 34' 50,145" N	75° 8' 56,679" W
101	1551410,2230	882528,9000	9° 34' 49,952" N	75° 8' 51,132" W
119	1551382,8980	882620,8950	9° 34' 49,072" N	75° 8' 48,113" W
118	1551268,0060	882822,6170	9° 34' 45,353" N	75° 8' 41,487" W
117	1551159,4940	882773,2760	9° 34' 41,817" N	75° 8' 43,094" W
116	1551122,8670	882776,8590	9° 34' 40,625" N	75° 8' 42,973" W
115	1550884,3620	882581,8130	9° 34' 32,844" N	75° 8' 49,344" W
114	1550853,0370	882559,0310	9° 34' 31,822" N	75° 8' 50,087" W
113	1550686,6000	882332,6530	9° 34' 26,383" N	75° 8' 57,493" W
112	1550648,1540	882303,6240	9° 34' 25,129" N	75° 8' 58,441" W
111	1550445,9880	882186,5060	9° 34' 18,538" N	75° 9' 2,260" W
110	1550221,4930	882056,5870	9° 34' 13,219" N	75° 9' 6,497" W
45	1550071,4030	881967,1750	9° 34' 6,326" N	75° 9' 9,413" W
46	1550003,0370	881900,0560	9° 34' 4,094" N	75° 9' 11,606" W
40	1549924,5760	881788,2710	9° 34' 1,530" N	75° 9' 15,264" W
106	1550082,9460	881832,2320	9° 34' 6,688" N	75° 9' 13,838" W
17	1550296,3100	881852,5020	9° 34' 13,693" N	75° 9' 13,196" W
16	1550294,9360	881882,9370	9° 34' 13,592" N	75° 9' 12,198" W
15	1550373,7110	881914,0790	9° 34' 16,159" N	75° 9' 11,185" W
14	1550464,1290	881842,3610	9° 34' 19,094" N	75° 9' 13,545" W
13	1550697,8720	881905,9940	9° 34' 26,707" N	75° 9' 11,483" W
12	1550799,2890	881967,6060	9° 34' 30,013" N	75° 9' 9,473" W
11	1550895,6750	882024,9830	9° 34' 33,156" N	75° 9' 7,602" W
10	1550942,6180	882043,3530	9° 34' 34,685" N	75° 9' 7,004" W
9	1551130,0210	882062,1240	9° 34' 40,786" N	75° 9' 6,408" W
8	1551329,4750	882052,4430	9° 34' 47,275" N	75° 9' 6,746" W
103	1551434,2500	882068,9170	9° 34' 50,687" N	75° 9' 6,216" W

Identificado el inmueble objeto del proceso, es del caso establecer la relación de la parte solicitante con aquel y en este análisis se encuentra que según información consignada en la base de datos registrales, en la anotación No. 1 del FMI No. 342-9302, se describe al señor Horacio Manuel Montes Suárez como antiguo propietario del fundo, quien lo adquirió producto de adjudicación en la liquidación de una comunidad, mediante escritura pública No. 126 del 25 de septiembre de 1987 de la Notaría Única de Ovejas, Sucre.¹⁵

4.6 CONTEXTO DE VIOLENCIA

Con la finalidad adicional de contribuir a la reconstrucción de memoria uno de los objetivos de la Justicia Transicional, pertinente resulta definir el contexto de violencia que rodeó al municipio de Ovejas en el Departamento de Sucre y en especial en el predio Puerto Rico, por lo tanto, previamente es menester citar un informe de Memoria Histórica que trata sobre el fenómeno del despojo y el desplazamiento forzado en Colombia en el cual se explicó:

¹⁵ Fl. 105 C. No. 1



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

“El despojo y el desplazamiento forzado no son simplemente efectos colaterales de otras formas de violencia, como las masacres y la desaparición forzada, sino que constituyen en sí mismas modalidades de victimización que afectan a grupos específicos, tales como campesinos, indígenas y poblaciones afrodescendientes en la disputa y consolidación territorial de los actores armados. La cadena de liquidación del movimiento campesino, el despojo, y el desplazamiento forzado se agravan particularmente a partir de la década de los '80 y hacen parte de los mecanismos y de la dinámica general de la violencia.

A la sombra del conflicto armado, y particularmente de la consolidación del modelo paramilitar, se produjo una enorme concentración de la tierra que sólo hoy comienza a ser visible. El paramilitarismo, tal como surgió en el Magdalena Medio desde la década de los '80 y se extendió luego a otras regiones, se convirtió en el soporte de la reconfiguración agraria por vía armada de muchas zonas, como se documenta tanto en el informe del Grupo de Memoria Histórica sobre “La Masacre de la Rochela”, como en el informe sobre “La Tierra en Disputa”.

Teniendo en cuenta no sólo la victimización sino la dinámica de la confrontación y de sus actores la década de los ochenta es a todas luces un período central en tanto en ésta surgen nuevos actores y se redefinen los ya existentes:

a. La aparición de los grupos paramilitares asociada a la desinstitucionalización de la lucha contrainsurgente.

b. La redefinición estratégica de la lucha insurgente. Los tres ejes del cambio estratégico que se expresan en las tesis de la VII Conferencia de la guerrilla de las FARC en 1982 son el desdoblamiento militar de los frentes (expansión territorial de la guerra), la diversificación de las finanzas (escalamiento de la presión sobre la población civil para la financiación de la guerra a través de los secuestros, las extorsiones y los boleteos) y una mayor influencia sobre el poder local (cooptación y subordinación de las autoridades civiles locales, la presión sobre los partidos políticos tradicionales que controlaban el poder local...).

*c. Una nueva coyuntura nacional asociada con la apertura de un proceso de paz entre el gobierno de Belisario Betancur (1982-1986) y las guerrillas provocó una profunda radicalización política que se manifestó en la _exacerbación de autoritarismos regionales y en una creciente tensión entre el poder civil y la Fuerza Pública, que acabó por potenciar y consolidar el paramilitarismo. Estas reacciones derivaron de la percepción de que el proceso de paz era la concesión de una ventaja estratégica a la guerrilla por parte del poder civil del Estado, que interfería en la eficacia del esfuerzo contrainsurgente y que potenciaba la exposición de la población civil a la acción depredadora de la insurgencia”.*¹⁶

A continuación se consignan los diferentes informes y testimonios que permiten establecer el contexto histórico en la zona de ubicación de los predios pretendidos y que obran en el expediente:

Revisado el informe de Riesgo No. 034-05 A.I., emitido por la Defensoría del Pueblo, acerca del riesgo a la población civil como consecuencia del conflicto armado en los municipios de Ovejas, Chalán, Carmen de Bolívar, se observa que esta entidad valoró a dicha zona como de alto riesgo y describió ciertos antecedentes históricos de los escenarios de riesgo y datos acerca del desplazamiento forzado, abandono de tierras y compras masivas que afectaron a los habitantes de la región:

“Los municipios de Ovejas, Chalán (Sucre) y El Carmen de Bolívar (Bolívar), que conforman la subregión Montes de María, se han constituido en una zona de retaguardia y lugar estratégico de los grupos armadas ilegales (FARO, AUC, ELN), situación que se ha expresado en continuos ataques contra la población civil, en amenazas contra la vida e integridad de los habitantes de sus zonas rurales y urbanas, en enfrentamientos armados entre la Fuerza Pública y los Frentes 35 y 37 de las FARC y el use de la violencia indiscriminada como recurso para obtener el control territorial, político y social de la región. (...)

¹⁶ Informe de memoria Histórica, citado por la Corte Constitucional. Sentencia C-250 de 2012.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

La población que se encuentra en situación de desplazamiento ha comenzado a retornar a sus lugares de origen sin apoyo institucional lo que supone mayores riesgos en la medida que pueden verse afectados por las acciones violentas de los grupos armados ilegales que buscan el control en la región. El panorama que se observa en el contexto aludido es el de la agudización de las acciones de violencia contra los pobladores de los municipios de Carmen de Bolívar, Chalán y Ovejas que podría desencadenar en homicidios selectivos y de configuración múltiple, masacres, ataques indiscriminados mediante el empleo de armas no convencionales, accidentes e incidentes por minas antipersona, enfrentamientos armados con interposición de población civil, desapariciones y desplazamiento forzado de pobladores asentados en las zona urbana y rural de los municipios anotados.(...)

La región de los Montes María, en las últimas dos décadas se constituyó para los grupos insurgentes en una zona de refugio y retaguardia, que les permitió someter a la población civil y captar recursos para sus proyectos armados a través de la extorsión y secuestro de ganaderos, agricultores y comerciantes. Sin embargo, es el periodo comprendido entre 1997 y 2004 el que marca la escalada del conflicto en la región habida cuenta de la incursión de grupos de autodefensa en la zona, la intensificación de los enfrentamientos armados entre los grupos armados ilegales y la Fuerza Pública y el uso de la violencia indiscriminada por parte de organizaciones guerrilleras y de autodefensa como recurso para obtener el control territorial, político y social de la región.

Las masacres de Pijiguay, Chengue y El Salado, por ejemplo, ocurridas en Ovejas y El Carmen de Bolívar entre este periodo, son expresión y evidencia de la actividad armada de los grupos armados ilegales con respecto a la población civil, que ha cobrado la vida de por lo menos 120 personas y ha provocado el desplazamiento forzado de aproximadamente 1.500 habitantes. Igualmente la variación en las tasas de homicidio para los municipios entre 1997 y 2004, permiten identificar zonas de disputa en las cuales, los actores armados ilegales logran obtener un control social importante mediante el sometimiento de sus pobladores a través de la violencia selectiva y ejemplarizante (Ver información del Observatorio de DD.HH. de la Vicepresidencia de la República y del Instituto Colombiano de Medicina Legal y Ciencias Forenses).

El Carmen de Bolívar, Chalan y Ovejas constituyen una unidad de riesgo en la que la disputa entre las organizaciones insurgentes y los grupos de autodefensa, así como las implicaciones del proceso de desmovilización de algunas de sus estructuras, devienen en el ejercicio de la violencia selectiva contra la población civil y en la agudización de su crisis humanitaria”.

El Observatorio de Derechos Humanos de la Presidencia de la República en oficio¹⁷ de 4 de agosto de 2014 aportó información recopilada por aquella entidad acerca del Departamento de Sucre y del municipio de Ovejas, la cual se encuentra disponible en su página web. Uno de ellos es el documento titulado “Diagnóstico Actual Sucre”, en el cual refiere lo siguiente:

“El registro de enfrentamientos desde 2000, muestra su nivel más elevado en 2002. Los municipios donde se produjeron los choques entre las autodefensas y la guerrilla fueron Guaranda, Ovejas, San Onofre, Sincelejo y Sucre. Cabe anotar que no sólo hubo un incremento de los contactos entre grupos irregulares sino que a partir de 2000 se escaló también la confrontación armada entre la Fuerza Pública y los grupos de autodefensa. (...)

“Entre 2000 y 2002, la mayoría de los enfrentamientos del frente Héroes de Montes de María se produjeron contra el frente 35 de las FARC, sin que se lograra afectar de manera crítica a este último. El principal escenario de los enfrentamientos fue Ovejas: en febrero de 2000, en los corregimientos Flor del Monte, San Rafael y Canutal; en agosto de 2002, en el corregimiento Chengue y en noviembre de 2002, se registró otro enfrentamiento en el mismo lugar. En San Onofre, los choques entre las organizaciones por fuera de la ley causaron el desplazamiento de 200 personas procedentes del corregimiento de Cañas Frías y sus alrededores.”¹⁸

También fue aportado Oficio de 6 de octubre de 2014 de la Policía Nacional Dirección Investigación Criminal e Interpol Seccional Sucre, en el que se describe el consolidado histórico de muertes violentas en el municipio de Ovejas entre los años 1991 y 2008, lográndose observar entre los datos citados en el informe muchos homicidios causados por grupos armados sobretudo ente 1999 y 2001. En el texto mencionado los datos

¹⁷ DVD anexo fil. 275 C. No. 2

¹⁸http://historico.derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/documents/2010/Estu_Regionales/sucre.pdf



Consejo Superior
de la Judicatura

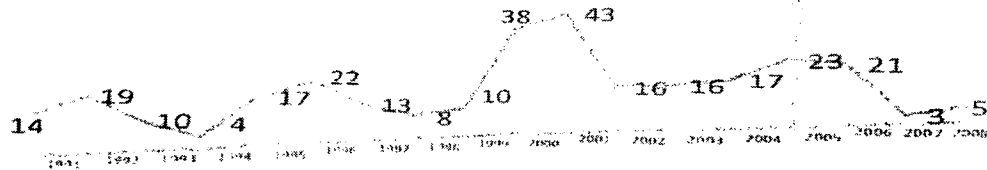
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS**

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

relacionados fueron sintetizados y esquematizado el siguiente cuadro:

EVOLUCION DE MUERTES VIOLENTAS EN OVEJAS



Datos que permiten apreciar como entre los 1995 a 1996 y 1999 a 2005, se presentaron altos números de muertes violentas, muchas de ellas causada por grupos armados, lo que se deduce de la demás información consignada en el estudio.

La Consultoría para los Derechos Humanos el Desplazamiento Forzado-CODHES¹⁹, al ser requerida para que informara acerca de este punto, manifestó que en el periodo comprendido entre los años de 1991 a 2008 en el municipio de Ovejas, Sucre, salieron por lo menos 39.612 personas desplazadas de manera forzada, 28.028 de estas salieron de escenarios rurales y 1.844 de escenarios urbanos. En el mismo sentido se registró la llegada de 5.847 personas en esta misma situación provenientes de escenarios rurales o urbano; y de acuerdo con el Registro de Protección a Predios del RUPTA, por lo menos 247 predios debieron ser forzosamente abandonados o despojados en aquel municipio, debido a la presencia de grupos guerrilleros y paramilitares.

En ese informe también se citaron datos relevantes sobre noticias o información referentes a hechos de violencia en el municipio Fundación, lugar en el que se encuentra ubicado el predio solicitado, a saber:

“48. El 19 de febrero de 1998 en Ovejas Sucre, paramilitares encapuchados y con lista en mano incursionaron en el corregimiento El Florar donde asesinaron a un hombre y dejaron heridos o a su padre.(...)”

81. El 17 de enero de 2001 en Ovejas - Sucre, paramilitares del Bloque Norte de las AUC, que vestían prendas de uso privativo de las Fuerzas Militares y portaban brazaletes con la sigla AUC, incursionaron al corregimiento de Chengue, pateando puertas y gritando sacaron a sus habitantes de sus viviendas, los reunieron en la plaza pública, separando a mujeres y niños de los hombres, en el hecho masacraron a treinta y cuatro campesinos con diferentes modalidades de ejecución entre ellas el degollamiento, tiros de gracia, machete y a palo y piedra, además posteriormente procedieron a incendiar treinta viviendas de los pobladores y las pocas que quedaban en pie fueron pintadas con consignas alusivas a las AUC. Esta masacre ocasiono desplazamiento forzado en la población debido al horror que se vivió y al temor que sienten sus habitantes. (...)

119. El 8 de marzo de 2003 en Ovejas -Sucre, tropas conjuntas de Fuerza de Despliegue Rápido del Ejército Y Bafim de la Armada Nacional bombardearon indiscriminadamente nueve comunidades rurales causan desplazamiento forzado, según la denuncia "estos corregimientos y vereda Forman parte de la llamada zona de Rehabilitación promovida por gobierno actual, y allí los dirigentes sociales, sindicales y agrarios vienen siendo objeto de retenciones arbitrarias, amenazas y hostigamientos.

138. El 22 de septiembre de 2003 en Ovejas - Sucre, miembros de un grupo armado asesinaron a una persona, en el corregimiento de Pijiguay, según fuente: "en el municipio de Ovejas, durante los últimos 14 años se han presentado ocho masacres de las cuales, las víctimas han sido más de 140 campesinos de la región. Así mismo, se han registrado asesinatos selectivos contra miembros de las comunidades rurales. (...)

141. El 10 de octubre de 2003 en Ovejas-Sucre miembros de un armado asesinaron a un concejal y aspirante a una curul en las nuevas elecciones en el concejo de Ovejas, adicional a esto asesinaron a un mototaxista que lo acompañaba, en momentos en que se dirigía a una finca ubicada en la vereda El Oso. (...)

¹⁹ Folios 209-230 Cuaderno No. 2.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

143. El 16 de noviembre de 2003 en Ovejas-Sucre, guerrilleros del frente 35 de las FARC-EP sostuvieron combates con tropas del Batallón de Contraguerrilla de Infantería de Marina 1 en zona rural del municipio.

147. El 29 de enero de 2004 en Ovejas-Sucre, guerrilleros de las FARC-EP bloquearon la vía troncal de occidente, entre el sitio Las Coqueras y el corregimiento Pijiguay, en el hecho dos personas fueron secuestradas entre ellas el ex candidato a la asamblea del departamento de Bolívar y ex concejal de Magangué, días posteriores fueron dejados en libertad.

148. El 28 de abril de 2004 en Ovejas-Sucre, grupos armados combatientes en la zona han colocado varias minas antipersonal en el sector, una de ellas fue activada por un campesino el cual murió al pisarla. (...)

182. El 10 de agosto de 2005 en Ovejas-Sucre, guerrilleros de las FARC-EP atacaron el puesto de control del Batallón Fusileros de la Infantería de Marina No. 4 ubicado en la plaza de La Cruz, vía al corregimiento Almagra, en el hecho murió un infante y posteriormente se dio un enfrentamiento que duró cerca de dos horas.

192. El 6 de febrero de 2006 en Ovejas-Sucre, hombres armados asesinaron a un educador en el corregimiento Don Gabriel. (...)

196. El 23 de julio de 2006 en Ovejas-Sucre, el Bloque Caribe de las FARC; a través de un panfleto, amenazó a 15 personas del municipio, entre ellas a un profesor y a un trabajador del hospital local. El panfleto inicia con la leyenda "Traición al pueblo y al guerrillero" y luego sigue con el título "Cuentas por cobrar, la escoba llega cobrando." (...)

197. El 8 de agosto de 2006 en Ovejas-Sucre, miembros del BAFIM No. 4, sostuvieron combates contra guerrilleros del frente 35 de las FARC, quienes pretendían dinamitar una torre de energía, logrando así impedir el atentado terrorista, en el corregimiento Flor del Monte.

199. El 11 de septiembre de 2006 en Ovejas-Sucre, miembros de Infantería de Marina sostuvieron combates con guerrilleros del ELN y desmantelaron dos campamentos en el sector El Zapato.

205. Según nota de seguimiento No. 026-07 de Sistema de Alertas Tempranas de la Defensoría el día 18 de abril de 2007, en los municipios de Ovejas (Sucre) y Lórica (Córdoba) aparecieron panfletos con el título "Águilas Negras" en el que describen sus acciones en los departamentos de Norte de Santander, Santander, Caquetá, Antioquia, Cesar y Magdalena, afirmando que en estos territorios ya "conocen nuestro accionar, de igual forma que lo conocerá Bolívar, Sucre y Córdoba, donde hemos llegado para quedarnos y exigir no solo al gobierno nacional el respeto por nuestros dirigentes políticos y militares, especialmente el comandante Mancuso, el comandante "Macaco" y Jorge 40, sino la aniquilación de todo aquel que tenga afinidad con la guerrilla de una u otra forma". En particular centran su amenaza en la región de Montes de María, específicamente en el municipio Ovejas.

206. El 18 de abril de 2007 en Ovejas-Sucre, el grupo autodenominado "Águilas Negras" realizaron un comunicado en el que afirman: "El gobierno y los malditos guerrilleros nos han llevado al rearme y conformación del grupo armado "Águilas Negras". Con base en esta aseveración amenazan a supuestos colaboradores o favorecedores de los intereses terroristas de la guerrilla entre los que se mencionan a funcionarios del Estado, educadores, mototaxistas y líderes de desplazados: "después de tres meses de investigación, hemos decidido comenzar a limpiar los TEMPLOS DE LAS FARC, ELN Y ERP, en los Montes de María, nos referimos a Ovejas, tierra llena de guerrilleros disfrazados de "desplazados" y guerrilleros presentados como políticos del POLO DEMOCRÁTICO independiente, nuestra orden es una sola... DESERCIÓN O EXTERMINIO TOTAL." (...)

207. El 10 de junio de 2007 en Ovejas-Sucre, guerrilleros de las FARC-EP sembraron once kilos de explosivos en un campo minado, el cual fue desactivado por el Batallón de Fusileros de la Infantería de Marina No. 4, en desarrollo de la operación Mesías. (...)

208. El 11 de febrero de 2008, en Ovejas-Sucre, Tropas del Comando Conjunto Caribe, dieron muerte a dos guerrilleros considerados por las Fuerzas Militares como los sucesores de "Martín Caballero", jefe del frente de operaba en los Montes de María (Bolívar), los hechos se registraron en un combate entre tropas de la Fuerza Naval, la Policía y el Ejército, con guerrilleros de las FARC-EP, se dio en el área rural de Ovejas (Sucre), el sitio conocido como Santa Fe.

210. El 8 de junio de 2008 en Ovejas-Sucre, combatientes causaron heridas a tres campesinos luego de que accionaran de manera accidental un artefacto explosivo abandonado en una plantación. (...)

211. El 19 de junio de 2008 en Ovejas-Sucre, miembros de un grupo combatiente instalaron un campo minado, en el cual tres campesinos resultaron heridos al pasar por este lugar en el sitio El Zapato corregimiento Pivijay."

Junto al escrito introductor fue aportado oficio emitido por la Armada Nacional Brigada de Infantería de Marina No. 1, en el que se registra la presencia del Frente 35 de la ONT



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

FARC en los Montes de María²⁰ desde el mes de octubre del año 1987 hasta aproximadamente el año 2009, en área de Ovejas Sucre, específicamente en los corregimientos Almagra, Canutal, Canutalito, Chengue, Don Gabriel, Damasco, El Floral, El Palmar, Flor del Monte, La Peña, Osos Pijiguay, San Rafael, Salitral, Lomas del Banco. También hace parte del dossier, copia del artículo de prensa publicado por el diario El País, de fecha 12 de octubre de 2003, titulado: "Tensa situación en Ovejas, Sucre"²¹, y que relata:

"Tanto los pobladores como las autoridades del municipio de Ovejas Sucre se mostraron preocupados por la difícil situación de orden público que atraviesa esta localidad enclavada en la subregión de los Montes de María del departamento de Sucre.

La situación se agudizó a raíz de la muerte del actual concejal Montes y aspirante a una curul del concejo de Ovejas, Antonio José Montes, quien se dirigía a su finca ubicada en la vereda El Oso, cuando fue ultimado por un grupo de hombres no identificados."

A su vez en el Informe de riesgo No. 009-2012 emitido por el Sistema de Alertas Tempranas de la Defensoría del Pueblo y en el que se declaró en alto riesgo varios corregimientos de la zona rural del municipio de Ovejas, entre los que se encuentra El Floral, lugar donde se ubica el predio pedido en restitución, dicha entidad refirió:

"El municipio de Ovejas en el departamento de Sucre se evidencia un escenario de riesgo para la población civil, no obstante la desmovilización del Bloque Héroes de los Montes de María (BHMM) de las antiguas Autodefensas Unidas de Colombia (AUC) en el 2005, el debilitamiento del Frente 35 de las FARC y la implementación de la zona de consolidación de los Montes de María (que comprenden, además, los municipios San Onofre en Sucre, y Carmen de Bolívar y San Jacinto en Bolívar),

En coincidencia con uno de los escenarios de riesgo advertidos en el Informe de Riesgo N° 007-12 para los municipios Carmen de Bolívar, María La Baja y San Juan Nepomuceno, en el Departamento Bolívar. El riesgo identificado en el municipio Ovejas también se inscribe en una intersección compleja y ambigua entre el conflicto por la tierra y el conflicto armado, que es un factor de pervivencia histórica en la configuración de los Montes de María. Las nuevas Fuentes de amenaza para la población también se configuran a partir de tres elementos: (a) la reactivación y modificación del conflicto por la Tierra, en el que un proyecto, agroindustrial basado en la combinación de latifundismo empresarial y control sobre el uso del suelo se contraponen al doble proceso de reclamación de tierras y defensa del territorio con orientación a una economía campesina; (b) la irrupción de una microconflictividad por la tierra en el que se cruzan informalidad en la tenencia de la tierra, venta forzada o el abandono de predios y situaciones de posesión impugnadas por agentes que alegan derechos de propiedad; y (c) la afectación en este conflicto por la difusión de los grupos armados post desmovilización de las Autodefensas Unidas de Colombia. (...)

Entre 2003 y 2008 se incrementaron de manera significativa las acciones bélicas en casi todo el territorio de los Montes de María, tanto de Sucre como de Bolívar, así como la presión sobre las comunidades en las zonas de influencia de la guerrilla. Las distintas organizaciones sociales denunciaron a la fuerza pública por acciones tales como empadronamiento de los habitantes, detenciones masivas o arbitrarias (de campesinos, líderes comunitarios y docentes, entre otros), bloqueo al ingreso de bienes indispensables para la supervivencia de la población civil (alimentos y medicamentos), restricciones a la circulación de vehículos y motocicletas, ejecuciones extrajudiciales de once jóvenes del municipio de Tolú Viejo y estigmatización de la población civil, entre otras. Igualmente, denunciaron los grupos armados irregulares por la siembra de minas antipersonal en caminos comunitarios, retenes ilegales, homicidios, contra personas protegidas, así como por la generación de desplazamientos masivos e individuales. En un contexto considerado de militarización, muchas organizaciones se declararon resistentes al desplazamiento y al abandono de sus tierras."

Así mismo, revisado el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del proceso, se observa que sobre el mismo pesa una medida de protección colectiva de abstenerse de inscribir enajenaciones por declaratoria de inminencia de riesgo de desplazamiento forzado consagrado en la Resolución No. 1202 de 2011 de la Gobernación de Sucre, por

²⁰ DVD anexo fl. 275 C. No. 2.

²¹ Ibid. Documento pdf No. 10 fl. 208.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

medio de la cual se declara en desplazamiento forzado la zona rural de los municipios de Colosó, Ovejas, Tolú Viejo, Los Palmitos, Chalán y Morroa, de aquel departamento, correspondientes a la Región Montes de María²². En dicho acto administrativo, el cual reposa también en el expediente, se expone en las consideraciones:

"7. El abandono y la pérdida de tierras por parte de la población desplazada por situaciones de orden público, se presenta en muchas partes de la región, pero especialmente en aquellos municipios en donde el recrudecimiento de la violencia a través de la ocurrencia de masacres y el desplazamiento han sido intensos, particularmente durante el periodo comprendido entre 1999 al año 2003, de acuerdo al informe "La tierra en disputa del grupo de Memoria histórica de la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación".

8. Municipios como Colosó, Ovejas, Tolú Viejo, Los Palmitos, Chalan y Morroa, sus veredas y corregimientos, se han visto afectados por hechos violentos que atentan contra la vida, la integridad, y los bienes patrimoniales de sus habitantes de acuerdo a la alteración del orden público, detectada en la zona por autoridades del departamento de Sucre.

9. De acuerdo a diagnósticos situacionales realizados por la Defensoría del pueblo, el Observatorio del Programa Presidencial para los Derechos Humanos y el Derecho Internacional Humanitario; y los miembros de este Comité; el área rural de los municipios relacionados, se ha visto afectada por la recomposición de grupos armados ilegales, que en su fase de reacomodamiento y control territorial, propician un escenario de violencia física, psicológica, despojo y ocupación territorial para la población civil.

10. A su vez, exponen a la población joven, mujeres, niños, niñas y étnica como sectores vulnerables, influenciando su incursión en grupos armados ilegales; estos grupos se dedican a la comisión de actividades ilícitas, práctica de actividades de carácter económico como extorsiones y ofrecimiento de préstamos con intereses de usura que les generen rentas propias para su sostenimiento.

11. El control y la búsqueda de dominación sobre del área territorial rural del departamento de Sucre, por parte de grupos ilegales, como corredor propicio para la comercialización de derivados de la hoja de coca, el sometimiento de la población mediante la amenaza y muertes selectivas de grupos poblacionales, así como, la ocurrencia de masacres y muertes atroces en corregimientos como Pechellín en diciembre de 1996, Pijiguay, Chinulito, Colosó en septiembre de 2000, Chengue en enero de 2001 y Ovejas en Marzo de 2001, arrojan un saldo de 75 masacres ocurridas entre 1999 y 2000, y 329 víctimas; ocurrencias de desapariciones forzadas masivas, y el asesinato de por lo menos 3.000. (...)

13. La descripción de este escenario facilita la ocurrencia de hechos de terror, desplazamiento y reclutamiento forzado de la población civil; así entre los años de 1997 al 2000, los municipios que arrojaron los mayores picos de expulsión de población fueron Ovejas 5774 personas, Colosó con 5.376, Morroa con 1390, Los Palmitos con 1.371, Toluviejo con 1.139 personas desplazadas, lo que contrasta con que el 72% de la población total de este último ocupa el área rural. (...)

15. homicidios y secuestros en el área veredal de Chalan, y desplazamientos desde 1999 del Municipio de Morroa con más del 70% de su población total en el área rural son muestras permanentes a las alteraciones descritas.

16. Que por lo anteriormente expuesto, este Comité, en sesión ordinaria llevada a cabo en 2011, decidió declarar la ocurrencia de desplazamiento forzado desde el año 2000, respecto a la zona relacionada..."

En este punto se observa que los informes o documentos emitidos por las diferentes entidades y demás pruebas que obran en el dossier, dan cuenta de acontecimientos de violencia en jurisdicción del municipio de Ovejas y de la presencia de grupos ilegales en la región, incluyendo la zona donde se ubica el predio Puerto Rico objeto de litigio, en momentos en que se dice habitaba el accionante y su grupo familiar.

En suma, con las pruebas relacionadas se impone tener por acreditada la situación de violencia entre los años 2004 y 2009 en Ovejas, sin perjuicio de que ella pudiera extenderse en el tiempo, sin embargo el interregno precisado es el que interesa en este debate, porque en ese lapso es que se alega ocurrió la salida forzada del fundo por parte del solicitante así como y la posterior venta; de tal suerte corresponde a continuación determinar si la misma incidió en que el señor Horacio Manuel Montes Suárez y otros

²² Folios 105-196 C. No. 1, fls. 493-495 C. No. 3.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

miembros de su familia para que abandonaran la parcela y, posteriormente, realizara la venta a la Agropecuaria Montes de María el año 2008, como se relata en la demanda.

Se procede entonces a estudiar la legitimación del deprecante para accionar en restitución de tierras, y en este análisis se observa que el señor Horacio Manuel Montes Suárez asegura en los hechos de la demanda, que el 28 de febrero de 2004 se desplazó forzosamente y abandonó el predio porque la guerrilla amenazó a sus empleados en la finca Puerto Rico.

El señor Horacio Montes no pudo rendir declaración ante el Juez Especializado, debido a su delicado estado de salud, el que fue reportado en el dossier; sin embargo, durante la instrucción el señor Javier Montes Buelvas, quien promovió el trámite de restitución en calidad de apoderado e hijo del solicitante Horacio Montes Suárez, declaró lo siguiente:

“En el año del 90 venía trabajando en el municipio de Oveja en la vereda Osos, en el 2003 fui amenazado por los grupos que perpetraban en la zona y a raíz de eso me vi obligado en solicitar la calidad de docente amenazado como lo establece la ley para estos casos, ante el comité docente amenazado de Sucre en ese momento el cual me dio la condición de docente amenazado. Luego la Gobernación... a través de la Gobernación se establece un convenio con la ciudad de Barranquilla y fue como a través del convenio interadministrativo la ciudad de Barranquilla me acogió y mientras que la gobernación pagaba mis prestaciones hasta que el 2007 fui acogido por el Distrito de Barranquilla a la planta de cargo. (...) PREGUNTA: ¿Estableció su residencia el señor Horacio Manuel y su familia en el predio que está solicitando en restitución en algún momento? RESPUESTA: Si nosotros vivíamos ahí, de hecho nosotros nacimos en ese predio. PREGUNTA: ¿Hasta cuándo residió la familia en el predio Puerto Rico? RESPUESTA: Nos fuimos desplazando de forma sistemática, el último que viajó fue mi papá en el año 2006, yo me fui en el año 2003.”

Más adelante el señor Javier Montes Buelvas precisó:

PREGUNTA: ¿En su caso específico en qué consistió la amenaza y cómo se materializó, cómo se le expresó la amenaza? RESPUESTA: Cabe mencionar que una persona muy cercana en esa época al concejal de Ovejas, Antonio José conocido Negro Montes, las personas en la época fueron a buscarme en el colegio unas personas indeterminadas porque allá porque en ese época el ejército se hacía pasar por guerrilla, la guerrilla se hacía pasar por paramilitares, los paramilitares se hacían pasar por el ejército, en fin uno no sabía quién era quién, y muchas veces algunos desertaban porque muchos identificaban como paramilitar luego pertenecía a la guerrilla que luego se identificaba como guerrillero luego pertenecía a los paramilitares, es indescriptible esa situación entonces por allí me fueron buscando al colegio, ese día yo no había ido a las labores académicas y fue un grupo armado de 6 personas y no estaba. Luego me fueron a buscar a mi casa, en la finca en el predio Puerto Rico pero como los fines de semana eso fue sábado y los fines de semana yo me venía para Oveja no me encontraron. En ese tiempo también fue cuando asesinaron a ex concejal Antonio José Montes, luego del asesinato de Antonio José Montes yo me dirijo a la Secretaría de Educación de Oveja manifestando el caso, en el cual me habían ido buscando personas armadas allá a la institución, lo que asumió el secretario de educación de la época, dijo que me ausentara un momento y que presentara firmas en la Alcaldía mientras a mí se me nombró un reemplazo, allá fue una persona que nombraron para que me fuera a reemplazar porque eso fue más o menos en el mes de noviembre ya estábamos terminando las labores académicas, luego a la persona que me reemplazara que fue una prima, también fueron nuevamente a buscarme al colegio entonces ella le manifestó que yo estaba enfermo y ellos le preguntaron que cuando regresaba yo nuevamente a clases, y a raíz de esas situaciones ya si me vi en la obligación de presentar la solicitud de docente amenazado ante el comité de Sucre. (...) PREGUNTA: ¿Las personas que se presentaban a buscarlos se presentaban como miembros de algún grupo armado? RESPUESTA: Igualmente iban armados, o sea, iban armados pero no se identificaron con nombre no se no se identificaron, igualmente era la firma de operar ellos allá, ellos a veces no se identificaban”.

Agregó el declarante respecto al alegado desplazamiento forzado del señor Horacio Montes Suarez su padre:

“ PREGUNTA: Explíqueme al despacho si las conoce, cuáles son las razones que llevaron al señor Horacio Manuel Montes Suarez a vender el predio la parcela Puerto Rico que le correspondió por



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

herencia? *RESPUESTA: Bueno ya con la situación de todo esto estaba yo amenazado, mi hermano también, en las mismas circunstancias también lo iban persiguiendo preguntado por él buscándolo, también le tocó salir de la finca, porque nuevamente la operación que hicieron ellos también la hicieron con mi hermano Iván Montes Arrieta, una vez que yo estoy instalado en Barranquilla y veo que pasando por el preguntado yo le digo nos toca salir vente para acá y acá vivíamos de alguna forma se vive, y la constante entonces empezamos a recibir visitas de los grupos armados entonces si un día cualquiera cogían y se quedaban en la casa de la casa alrededor de la finca. Entonces en los arboles guindaban sus hamacas de campaña igual en la zona eso era el código que se interpretaba en ese tiempo era que la persona que cuando se le mudaba un grupo armado era porque lo iban a asesinar. PREGUNTA: ¿Y el suceso que relata tuvo ocurrencia para que fecha para que época exactamente tuvo ocurrencia eso que relata? RESPUESTA: Esos hechos fueron a finales del 2005 y principios del 2006 se identificaron más en el 2006 que fue cuando mi papá se vio obligado a salir y fue tanto, que allá a nadie absolutamente se le podía decir que uno se iba. Entonces mi papá, a mi familia, tocó sacarlo a escondidas, todo fue yo coordiné todo desde Barranquilla, todo fue sorpresa ellos recogieron en la noche y en la mañana salieron sin decir nada y se dejó todo abandonado.”*

De esta manera el señor Montes Buelvas manifiesta que su familia, incluido el señor Horacio Manuel Montes Suárez, de quien afirma ser hijo, tuvo que desplazarse del municipio de Ovejas, Sucre; describiendo distintos hechos de violencia relacionados con sus salidas, todas asociadas al conflicto armado en la región.

Acerca del desplazamiento del solicitante Horacio Montes Suárez, se aprecia en el dossier, que de acuerdo a información de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas aquel señor se encuentra inscrito en el Registro Único de Víctimas –RUV, desde el día 10 de marzo del año 2004.²³

También fue aportada copia del registro civil de nacimiento del señor Javier Francisco Montes Buelvas, en el que se da cuenta que es hijo del solicitante Horacio Montes Suárez;²⁴ así como Acta No. 001 de 2 de marzo de 2004 y el Decreto No. 5-473 de 2004 de la Secretaría de Educación de la Gobernación de Sucre, por el cual se ordena el traslado por razones de seguridad del señor Javier Francisco Montes Buelvas docente del centro Educativo de Osos del municipio de Ovejas Sucre, al Distrito de Barranquilla, pues este había solicitado su “traslado por amenaza contra su vida o integridad personal”.²⁵

A su vez, se evidencia que la época en que se afirma salió de la zona el señor Horacio Montes Suárez y su familia del corregimiento El Floral, esto es 2004-2008 era común la presencia de grupos armados ilegales y su accionar en la región, tal como se acreditó con la información suministrada por la Policía Nacional y otras fuentes oficiales, analizada en el acápite del contexto de violencia. Circunstancias que de acuerdo con la narración del señor Javier Horacio Buelvas, conminaron su desplazamiento y el de su padre posteriormente del Predio Puerto Rico.

Además de acuerdo a información suministrada por La Consultoría para los Derechos Humanos el Desplazamiento Forzado-CODHES, “El 10 de octubre de 2003 en Ovejas-Sucre miembros de un armado asesinaron a un concejal y aspirante a una curul en las nuevas elecciones en el concejo de Ovejas, adicional a esto asesinaron a un mototaxista que lo acompañaba, en momentos en que se dirigía a una finca ubicada en la vereda El Oso.”

²³ Fl. 69 C. No. 1.

²⁴ Fl. 49 ibid.

²⁵ Fls. 57-59, 61-62 ibid.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

Consultada la página web del diario El Tiempo²⁶, diario de amplia circulación nacional y en artículo de noticia de fecha 23 de octubre de 2003, titulado “Los Candidatos que no llegaron a la cita” describió:

“Antonio José Montes Montes (52 años) Aspiraba a repetir en el Concejo de Ovejas (Sucre), por la Nueva Fuerza Democrática, pero fue asesinado el 19 de septiembre junto con el hombre que conducía la moto en la que viajaba. Se sospecha la autoría de la guerrillera, pues días antes del crimen circularon panfletos suscritos por las FARC, el ELN y el ERP, que prohibían hacer proselitismo, especialmente en los Montes de María.”

Este hecho también fue publicado por el diario El País, en artículo de prensa citado en párrafos anteriores.

La anterior información que coincide con lo narrado por el señor Javier Francisco Montes Buelvas, respecto a diversos hechos de violencia acontecidos cerca de la vereda el Floral²⁷ y que motivaron el desplazamiento forzado de su familia, entre ellos el del accionante, su señor padre.

Llegado a este punto resulta necesario destacar que la Corte Constitucional, acerca de la condición de víctima de desplazamiento forzado en la sentencia T-006-2014, estableció textualmente la siguiente regla:

“Los desplazados son víctimas del conflicto armado interno, no por la calidad del sujeto perpetrador, sino por las circunstancias objetivas. El Estado debe ser consciente de que existen factores marginales a la situación del conflicto armado que inciden directamente en la generación del desplazamiento forzado, y que, independientemente de la causa, constituyen una vulneración múltiple de derechos humanos. Las personas que han sufrido el desplazamiento forzado, son víctimas por el sólo hecho de haber sufrido un riesgo tal, ocasionado por el conflicto armado, que se vieron obligadas a dejar su hogar.”

Por lo que teniendo en cuenta esta línea jurisprudencial, logra entonces acreditarse que el señor Horacio Manuel Montes Suárez y demás miembros de su núcleo familiar fueron víctimas del desplazamiento forzado del predio Puerto Rico ubicado en el municipio Ovejas, Sucre.

Ahora bien, dado que está demostrado que el señor Horacio Montes Suárez fue propietario del predio en debate en el que convivía junto a su familia y que este ha sido reconocido como desplazado forzado en líneas que preceden, lo que prosigue es trasladar la carga de la prueba a la parte opositora, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley 1448 de 2011; de tal manera que corresponde a la opositora Agropecuaria Montes de María S.A., y a Alianza Fiduciaria la carga de desvirtuar lo alegado por el actor, ahora, a pesar de que la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A afirma que el señor Montes Suárez no es víctima del conflicto armado, no aportó medios de pruebas suficiente que permitieran descartar el desplazamiento forzado sufrido por el accionante o desacreditar el reconocimiento de la calidad de víctima por parte de la UARIV.

Llegado este punto es necesario precisar que se descarta de entrada la legitimación de la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. para proponer oposición, pues si bien aquella sociedad comercial fue la que compró inicialmente el predio al señor Horacio Montes Suárez, actualmente no es propietaria o poseedora y ni siquiera tenedora del inmueble. Esto de conformidad con los artículos 76 y 98 de la ley 1448 de 2011. Además el artículo 94 de la misma ley, entre los trámites inadmisibles dentro del proceso de

²⁶ <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1025531>, Que también fue aportada con la demanda DVD anexo fil. 275 C. No. 2.; archivo pdf No. 10 fl. 207.

²⁷ De acuerdo a diversas declaraciones la vereda o el predio Osos es colindante con la Finca Puerto Rico.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

restitución de tierras, menciona la intervención coadyuvante, por lo que el no tener la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. un interés directo con el predio reclamado resulta suficiente para que esta Corporación Judicial niegue la oposición que ha presentado.

En este orden de ideas lo que prosigue es precisar, cuáles son las razones o circunstancias que impiden al señor Horacio Montes Suárez y a su familia retornar al predio denominado "Puerto Rico", y en este estudio se evidencia que en primer lugar, es la propiedad titulada a nombre del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso No. 732-1359, cuyo vocero y administradora actualmente es la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., en virtud de la cesión realizada por Fiduciaria Fiducor S.A. a favor de aquella entidad, autorizada por la Superintendencia Financiera²⁸ mediante Resolución 2245 de 2014 del contrato de fiducia mercantil celebrado por Fiduciaria Fiducor S.A. con Cementos Argos S.A.²⁹, el día 21 de octubre de 2009, según el cual esta última sociedad sería la beneficiaria del patrimonio autónomo. Y que el título de dominio fue adquirido mediante escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2011, dado que la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A., "por cuenta" de Cementos Argos S.A., transfirió el predio "Puerto Rico", directamente al Fideicomiso No. 732-1359 (cuyo vocero era Fiducor S.A.) operación que realizó "a título de adición al fideicomiso".³⁰

Ahora bien, sobre la venta del predio Puerto Rico la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. alegó que el desplazamiento del señor Horacio Montes Suárez y demás miembros de su familia ocurrió en el año 2004, siendo que la venta del predio tuvo lugar sólo hasta el 2008 cuando ya, según su decir, se había superado la época de la violencia en Ovejas y había iniciado la época del postconflicto en la cual el gobierno nacional y las políticas estatales convocaron a las entidades públicas a dirigir su atención hacia esas zonas y las incentivaron para que invirtieran en ellas y contribuyeran a sacarlas de la postración económica y social en que se encontraban a causa del conflicto armado. Por tanto, desde su versión, la venta cuestionada no fue consecuencia del desplazamiento forzado de la parte solicitante.

Al respecto, del recaudo probatorio advierte la Sala, que si bien hacia el año 2007 efectivamente se inicia el proceso de fortalecimiento de las condiciones de seguridad y la presencia del Estado en la zona de Ovejas-Sucre, y ya para el 2005 se había dado la desarticulación de los grupos de autodefensas, también es cierto que ello no significó el cese definitivo del accionar de los grupos armados ilegales en la región, tal y como lo demuestran las probanzas adosadas al cartulario.

Nótese, para mencionar un ejemplo, que el Batallón de Infantería de Marina No. 1, mencionó que las estructuras de los grupos armados al margen de la ley que delinquirán en la jurisdicción del municipio de Ovejas solo fueron derrotadas en su totalidad hacia el año 2009, dato que ya fue mencionando; y a su vez en el Informe de riesgo No. 009-2012 emitido por el Sistema de Alertas Tempranas de la Defensoría del Pueblo en el que se declaró en alto riesgo varios corregimientos de la zona rural del municipio de Ovejas, entre los que se encuentra El Floral, entre 2003 y 2008 denota el incremento de manera significativa de las acciones bélicas, así como la presión sobre las comunidades en las zonas de influencia de la guerrilla; todo ello pese a la desmovilización del Bloque Héroes de los Montes de María (BHMM) de las antiguas Autodefensas Unidas de Colombia (AUC)

²⁸ FIs. 408-410 C. No.2.

²⁹ Tanto la parte demandante como la parte opositora aceptaron en el escrito de la demanda y en el libelo de la oposición, respectivamente la existencia del contrato de fiducia mercantil celebrado por Fiduciaria Fiducor S.A. con Cementos Argos S.A.

³⁰ FIs. 105-106 C. No. 2; DVD anexo fl. 275 C. No. 2.; archivo pdf No.17.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

en el 2005, y el debilitamiento del Frente 35 de las FARC y la implementación de la zona de consolidación de los Montes de María.

Sin que se evidencie además en el dossier probanza acerca de la superación de la situación de desplazamiento forzado del actor y su núcleo familiar, o que el abandono de la parcela hasta el año 2009 tuviera motivo diferente al conflicto armado, muy al contrario se aprecia como vigente desde el año 2011, una medida de protección sobre el fundo en litigio por presuntos desplazamientos forzados³¹.

De lado hacen parte del expediente copia de "la promesa de compraventa de bien inmueble" de fecha 9 de abril de 2008, firmada por Javier Francisco Montes Buelvas en representación del solicitante y sin firma del prometiente comprador Otto Nicolás Bula Bula³²; documento privado titulado Ratificación de compraventa, suscrito por el señor Horacio Manuel Montes Suárez³³; y la escritura pública No. 699 de 24 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto³⁴, firmada por la señora Yissela Acosta Vásquez en calidad de apoderada sustituta del señor Horacio Manuel Montes Suárez, quien inicialmente otorgó poder a Javier Francisco Montes Buelvas, para tramitar y vender el predio Puerto Rico, instrumento público que perfecciona la venta de ese inmueble a favor de la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. por una cuantía de \$ 23.000.000 según el precio descrito en la escritura pública.

Respecto a los móviles que llevaron al señor Horacio Montes a efectuar el negocio jurídico de compraventa del predio Puerto Rico, durante la etapa administrativa el señor Javier Montes Buelvas declaró:

"Este predio lo vendí a Otto Nicolás Bula Bula en el año 2008, este predio lo vendimos por la suma de \$63.000.000 (...), estas tierras tienen 65 hectáreas por la escritura pública, pero según el comprador solo tenía 62 hectáreas, este predio lo vendí autorizado por mi padre por las presiones de la guerrilla, paramilitares y hasta el propio Ejército Nacional de Colombia, la violencia en la zona cada día era más grande, las torturas psicológicas, las amenazas y por último nos extorsionaron, cuando yo estaba ya en Barranquilla, me dejaron una carta en Ovejas donde una prima de nombre Rosiris Buelvas Chamorro en la cual decía que si no aportaba la suma de \$800.000 (...), manifestaban tener ubicado a mi hermana en Bogotá y a mí en Barranquilla y recordar que nuestros familiares estaban en la finca y de no pagar nos matarían. Esta extorsión según fue de parte de la guerrilla. (...)"³⁵

Luego agrega:

"El negocio siempre lo proponen los compradores, el precio lo fijaron ellos mismos, no sé pero creo que no son de la zona, empezaron a ofrecer en varias tierras no solo en la de nosotros, sino la de varios dueños de tierras, luego del desplazamiento siempre se rumoró que la guerrilla tomaría el mando de esas tierras y la repartiría, es por eso que mi padre accede a venderlas, teniendo en cuenta que por el conflicto armado y nunca más podría regresar a sus tierras, es más, la finca de mi tío Miguel Ángel Montes Suárez, la cual tenía las mismas medidas y estaba a lado, la hacen a un tercero y no con quién estaba haciendo negocio. A mi tío lo asesinan, varios familiares, por los familiares, la venta con mi tío se hizo posterior a un año a la compra con nosotros, y las tierras eran las mismas. Mi padre por todo el tema del conflicto armado, la amenaza al que fui sujeto, se decide la venta porque más regresarían a sus tierras."³⁶

Señala el señor Javier Montes Buelvas que el solicitante se vio obligado a vender por presiones que recibió aquel por parte al parecer de la guerrilla; resaltado a su vez que el

³¹ Fls. 105-106 C. No. 2.

³² Fls. 55-56 C. No. 1.

³³ Fls. 454 C. No. 3.

³⁴ Fls. 455-459 ibíd.

³⁵ Fl. 146 C. No. 1.

³⁶ Fl. 147 ibíd.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

señor Horacio Montes también fue influenciado por el temor que le seguía generando el conflicto armado y la incertidumbre de no poder recuperar su tierra.

Frente a tales alegaciones la Agropecuaria Montes de María S.A. señaló que el día 23 de septiembre de 2009, el señor Horacio Montes mediante documento titulado “ratificación de venta y certificación de pago total” hace constar que recibió el pago del predio, por lo que este hecho es prueba que genera certeza de la ausencia de fuerza, violencia, amenazas, despojo, abandono forzado o cualquier otro tipo de violencia. La sociedad mencionada también solicitó la declaración de varias personas que intervinieron en la celebración del negocio jurídico. Al respecto se advierte que además de carecer de legitimación en la causa por pasiva, como ya fue explicado, a la Agropecuaria Montes de María tampoco le asiste razón en tales argumentos, como se explicará a continuación.

Sobre este punto el testigo Otto Bula Bula comentó:

“En el año 2008 cuando sucede la muerte de Martin Caballero, el gobierno de turno del presidente Álvaro Uribe con un delegado del Ministerio de Agricultura nos hicieron llegar a informar a ciertos empresarios del Agro y ganaderos de Antioquia, yo vivía en Antioquia –año 2008 si no estoy mal ¡que invirtiéramos en los Montes de María, ya que no existía violencia en esa zona ni de paramilitarismo, ni de guerrilla” hay grabaciones de eso, hay una grabación del Ministro de Turno de Agricultura- del doctor Andrés Fernández donde está estimulando a inversionistas y a campesinos –unos para que compren y otros para que vendan. Les quiero decir que esas tierras, la mayoría no –no, se si todas tenían créditos en la antigua Caja Agraria después el INCODER, después se ---después esas deudas las compro COVINOC y la mayoría de los campesinos estaban ya en disposición de perder sus tierras porque estaba con esos créditos, las tierras ya las tenían improductivas porque estaban totalmente perdidas y prácticamente en mi caso pues creíamos que íbamos hacer una obra social y mire lo que nos hemos encontrado, llegamos por intermedio de un señor apellido Buelvas- no recuerdo el nombre ahora mismo y a mí me habla la señora Gisela Acosta y el señor Alberto Serpa, que le habían ofrecido unas tierras en Ovejas, en los Monte de María – repito yo soy prácticamente de la zona, conozco la zona, deje de ir a la zona en la violencia-cuando hubo la violencia deje de ir, unas hijas de Leopoldo Hernández Bula en el Carmen de Bolívar no sé si recuerdan este hecho de una bomba que hubo entrando al Carmen de Bolívar, una de esas muertas fue una prima segunda mía (hija de Leopoldo) yo deje de ir en la época de la violencia, no fui más, me perdí de la zona y llegue por ahí en el año 2008 y hable con Raúl Andrés Mora y con el señor Raúl Mora le dije: “pero compremos una tierras y miremos a ver qué proyectos hacemos”. Yo empecé a comprar las tierras con ellos –señorita. Yo no he comprado tierras ni con fusiles, ni con desplazamiento, ni forzado. Aquí le tengo y le haré llegar a usted su señoría los cheques, números de cheques que le giré al señor Raúl Andrés Mora, consignaciones a las cuentas del señor Raúl Andrés Mora contra la cuenta corriente mía, personal, transferencias de Bancolombia a Bancolombia. En cierto momento llegué y le dije siete u ocho meses después de creado la empresa “no puedo seguir con la negociación” (...).”

Agrega el declarante:

“PREGUNTA ¿Señor Otto supo usted o tuvo conocimiento usted las razones que tenían esas personas para vender esas tierras, para esa misma época? RESPUESTA: Doctora yo no sé cuáles eran las razones que ellos tenían para vender las tierras. Las tierras no eran productivas. Yo me imagino que las razones que tenían eran una tierra que no eran productivas y tenían unas deudas con el Estado, con el INCODER, yo no sé con quién en ese momento, tenían que pagarlas porque si las iban a perder. Si yo tengo una propiedad que tiene una deuda y no me está produciendo, pues yo la vendo, pago la deuda y me queda dinero en vez de que la persona me embargue y me remate una propiedad y se pierda por la deuda que tiene. Creería yo doctora, pero las infinidades de las necesidades de las personas no las supe. (...)PREGUNTA: Las personas, todas las que vendieron tierras en toda esa localidad de los Montes de María, específicamente en los procesos que estamos refiriendo. ¿Alguno de ellos, todos ellos vendieron voluntariamente, no hubo presión alguna por parte de la Agropecuaria Montes de María que se había constituido en ese momento? RESPUESTA: Mire doctor si hubiésemos querido comprar cien mil hectáreas, cien mil hectáreas hubiésemos comprado. Los campesinos nos querían nos querían vender a nosotros porque, repito, los que estábamos pagando las tierras a millón de pesos la hectárea en ese momento creo que éramos solamente nosotros. Nadie fue obligado, al contrario, llamen a la doctora Yissela, Alberto, que eran los que hacían ese trabajo, porque eran los comisionistas. La gente los buscaba para venderles las propiedades.”



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

Por lo que el testigo manifiesta que llegó a la zona por invitación del gobierno nacional, pues ya se habían superado los problemas de violencia, que la mayoría de los campesinos de la región vendieron sus predios porque estos se encontraban improductivos y sus propietarios no tenían las condiciones ni el interés de explotarlos.

El señor Raúl Andrés Mora, quien afirma ser uno de los socios de la Agropecuaria Montes de María S.A. y haber trabajado con esa compañía, comentó:

"El negocio comenzó primero esas tierras las había comprado el señor Otto Bula y nos la ofreció a la familia de nosotros para hacer esa inversión, esa inversión se hizo a raíz de unos documentos CONPES que hubo hechos por el gobierno del presidente Álvaro Uribe donde estaba invitando a invertir a aquella zona hasta el mismo ministro de defensa quien en ese momento Juan Manuel Santos públicamente lo dijo, que necesitaba inversiones en los Montes de María después de haberle dado de baja al señor Martín Caballero. Eso lo dijo en el aeropuerto después de los señores que le había dado de baja y según el documento CONPES invitando a todos los que quisieran invertir en la zona a dar empleo, trabajo y poder desarrollar la zona; que la zona en los años anteriores había sido violenta pero a raíz de ese momento la gente había vuelto había regresado y la gente ya estaba viviendo en la zona donde estaba la tierra, cuando nosotros hicimos el negocio que las promesas de compraventa estaban firmadas por el señor Otto Bula con estos señores, la familia nuestra. PREGUNTA: ¿Cuándo dice nosotros se refiere a quiénes? RESPUESTA: La sociedad que era mi padre, mi madre, mi hermana y yo y mi señora también estaba porque nosotros 5 éramos socios, primero mi papá, mi mamá y yo éramos los socios; mi hermana y yo después entró mi papá y mi mamá y mi señora en la sociedad. PREGUNTA: ¿Esa sociedad a la que hace referencia es Agropecuaria Montes de María? RESPUESTA: A raíz de que el señor Otto Bula no le pagó a la gente, nosotros la familia le tuvimos que pagar, entonces él cedió las acciones de la agropecuaria y entró mi papá y mi mamá a hacer el negocio. Tuvimos que aportar la plata y se pagó el capital, las tierras a todas las personas y se canceló la totalidad del dinero. Yo sé pues a raíz que estuve pues la frente porque me tocó tomar la vocería el trabajo. Sé que esas tierras las ofreció el señor Eloy Buelvas que nos vendió la tierra a nosotros y fue el que me dijo que esas tierras las estaban vendiendo. Eloy Buelvas vivía en la zona vivió pues allá y él es cuñado de la familia Montes y él le dijo 100 veces que no pidiera la restitución que ellos eran las personas que habían mandado a crecer la tierra que ni siquiera fueron, que fueron ellos los que le ofrecieron pero ellos se negaron ellos dijeron que se negaron al señor Eloy le dijo que no que iban a pedir la restitución porque ellos iban a aprovechar eso. PREGUNTA: Cuando usted dice: "esas tierras nos las ofreció Eloy Buelvas", ¿se refiere específicamente a qué tierras? RESPUESTA: Pozo Negro, Puerto Rico y Florida, las tres que están en este momento en el proceso esas tierras el señor Eloy Buelvas es la persona que las ofreció, la compradora el comprador de las tierras es Alberto Serpa y Yissela Acosta que fueron las personas, yo las conocí a raíz que ellos habían comprado las tierras para el señor Bula, ellos fueron las personas pues ella es abogada y ella se va a presentar aquí, en todo caso las tierras se les pago están en el acta ahí están los cheques los pagos, a ellos en ningún momento se desplazó en ningún momento hubo presión en ningún momento, ellos pidieron esa plata, ellos dijeron que las tierras salían a 1.000.000 a eso se les compró ni siquiera se les pidió rebaja no se les pidió un descuento. (...)

Más adelante contesta:

"PREGUNTA: ¿Tiene conocimiento usted sobre hechos de violencia que haya sido víctima el señor Horacio Manuel Montes Suarez? RESPUESTA: Ninguno, cuando nosotros hicimos los negocios de esas tierras se estuvo en la Gobernación de Bolívar, se estuvo en la Alcaldía del Carmen de Bolívar, en la Alcaldía de Corozal, preguntando sobre cada predio, averiguando sobre cada persona y no había ninguna denuncia de ninguna persona de ellos ni del señor Horacio Montes sobre desplazamiento. No hubo ningún acto de violencia sobre el que haya dicho y no había ninguna nada en contra de eso, es más esas tierras no tenían protección hablando exactamente Puerto Rico, Puerto Rico era una tierra que no tenía ninguna protección debido a que no se consideraba zona violenta y no se consideraba que tenían que protegerla, mientras las otras tierras que pertenecían al Carmen si tenían la protección (...)."

La testigo Yissela Acosta Álvarez aseveró:

"Bueno su señoría le comento, esa negociación se dio para el año 2008, yo laboraba para la empresa Agropecuaria Montes María, pues mi obligación por decirlo así era hacer el estudio de títulos de los



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

bienes inmuebles que iban a adquirir en la zona. Para el año 2008 se había adquirido un terreno del señor Eloy Buelvas, tío del señor, familiar de los señores, dueños de Puerto Rico. A Javier que es quien yo conozco y con quien se hizo la negociación, tenía poder del papá para la venta, lo conocimos porque su tío el señor Eloy lo llevó, pues, hasta las oficinas donde yo en ese momento tenía como mi oficina, por decirlo así y el señor Javier manifestó el estar interesado en vender el terreno de propiedad de su papá. Inicialmente se le solicitó la entrega de los documentos necesarios para hacer el estudio de los bienes, para mirar pues- yo hacía varios tipos de estudios de bienes porque en la zona habían tanto predios de propiedad privada—como era el caso de los señores Montes, como existían propiedades que eran parcelas, entonces ya se les hacía un estudio diferente y se le solicitaba una documentación diferente. Para el caso de ellos les solicité que me allegaran la copia de la escritura pública, el certificado de libertad y tradición del inmueble vigente. El señor me allegó los documentos que le solicitamos, se hizo el estudio de bienes, de los requisitos que se examinaron, ellos no tenían ninguna prohibición para vender (...). PREGUNTA: Respecto al pago del inmueble, ¿recuerda usted cuánto fue el valor que se pagó? RESPUESTA: Doctora, con precisión no lo recuerdo, pero sí sé que oscilaba entre millón, millón algo —el algo no lo tengo muy claro- el valor por hectárea. PREGUNTA: En cuanto a las formas de pago del negocio que se realizó con el señor Horacio Manuel, infórmele a este despacho como se hizo RESPUESTA: Bueno mire, le comento. Ese inmueble tenía, pues como les comenté al inicio, una hipoteca pro lo que creo que el valor inicial para la firma —tuvimos que haber dado entre un quince o un veinte por ciento, no tengo claridad- hace mucho tiempo y siempre manejaba muchos expedientes y al saldo siempre se cancelaba al final, se cancelaba en cheques —los cheques los recibió el señor Buelvas Montes PREGUNTA: ¿Manifestó usted haber tenido el contacto directo con el señor Javier Montes? RESPUESTA: Sí PREGUNTA: Indique a este despacho, si usted indagó sobre las razones por las que el señor Javier en representando al señor Horacio Montes, si le manifestó en algún momento o usted le preguntó las razones por las cuáles vendía el inmueble- RESPUESTA: Claro que sí. La verdad es que siempre he tenido muy buenas relaciones, no solo con Javier sino con todas las personas con las que la Agropecuaria en su momento tuve negociaciones. Siempre pues, era muy... las historias del Carmen de Bolívar eran muy conmovedoras y yo siempre trataba de escucharlos. En el caso de ellos pues, lo que me manifestaba Javier era que de pronto ya ellos vivían en Barranquilla, ya tenían un modo de vida diferente, en el caso de él era profesor, tenía una hermana que era abogada, tenía ya de pronto tenían una mejor calidad de vida y lo que él me manifestaba en ese momento era que de pronto no deseaban retornar a la zona, porque en el 2008 ya estaban las condiciones dadas para retornar; de hecho yo caminaba por esos terrenos con la infantería de marina, en el Carmen de Bolívar había una mesa constante donde hacían presencia todas las entidades del estado y si, estaban las condiciones dadas para retornar, pero ellos lo que manifestaban era que no deseaban retornar PREGUNTA: Cuando usted manifiesta que “no deseaban retornar” indique a este despacho si conoce las razones por las que ellos ya no querían, bueno por las que inicialmente se habían ido del predio y posteriormente por las que no querían retornar RESPUESTA: No, como le comento inicialmente las razones de ellos básicamente fueron esas, de pronto ya no deseaban retornar porque habían establecido su vida en otro lugar, ya tenían otro modo de vida, pues es la que conozco.”

Ahora bien, no obstante lo manifestado por los declarantes quienes aseveran que el señor Horacio Montes Suárez decidió enajenar su finca, sin que mediara presiones algunas o vicios en su consentimiento, lo cierto es que como se explicó, para la fecha de la venta entidades como la Defensoría del Pueblo reportaron que el municipio de Ovejas-Sucre seguía siendo escenario de acciones bélicas, así como continuaba la presión sobre las comunidades en las zonas de influencia de la guerrilla a pesar de la desmovilización de los grupos de autodefensa. Situación que denota que el temor que llevó al accionante Horacio Montes a vender su parcela, no fue infundado. Además que no existe prueba en el dossier que acredite suficientemente que el solicitante haya retornado antes del negocio, y muy al contrario, tal acuerdo profundiza la situación de vulnerabilidad, toda vez que se realiza para paliar la precaria situación económica a la que se vieron avocados en virtud del referido desplazamiento, ya que los proyectos económicos y de vida que venían desarrollando en el predio se vieron interrumpidos cuando tuvieron, igual que otros campesinos de la zona, que trasladarse a la cabeceras municipales, lugares en los que prácticamente debieron comenzar desde cero. Por ello, pese al tiempo transcurrido entre su salida y hasta cuando deciden vender, refulece con claridad que aún para esa época, en ellos estaba la percepción de permanencia de las circunstancias del conflicto armado en la zona, lo que se muestra como lógico a partir de los informes estatales ya analizados, adicionado a la falta de recursos para volver a hacer productivos los fundos; razones todas



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

estas que develan lo indefectible que resultó ser la opción de negociar por parte del señor Horacio Montes.

En este orden de ideas se tienen por configurados los supuestos de hecho que activan la presunción establecida el numeral segundo, literal a), del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011³⁷, esto es:

"ARTÍCULO 77. PRESUNCIONES DE DESPOJO EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS. En relación con los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente se tendrán en cuenta las siguientes presunciones: (...)

2. Presunciones legales en relación con ciertos contratos. Salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que en los siguientes negocios jurídicos hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, en los siguientes casos:

a. En cuya colindancia hayan ocurrido actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono, o en aquellos inmuebles en donde se haya solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, excepto en aquellos casos autorizados por la autoridad competente, o aquellos mediante el cual haya sido desplazado la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes convivía o sus causahabientes".

Literal b) del numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, el cual señala:

"b. Sobre inmuebles colindantes de aquellos en los que, con posterioridad o en forma concomitante a las amenazas, se cometieron los hechos de violencia o el despojo se hubiera producido un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente; sobre inmuebles vecinos de aquellos donde se hubieran producido alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial, con posterioridad a la época en que ocurrieron las amenazas, los hechos de violencia o el despojo."

Sobre el particular, se encuentran en el dossier documentos que se refieren al fenómeno la compra masiva y acumulación de tierras en la región de los Montes de María y en el municipio de Ovejas, Sucre. Uno de ellos es el informe de Riesgo No. 009-12 A.I³⁸, emitido por la Defensoría del Pueblo, en el cual se describió:

"De acuerdo con la Superintendencia de Notariado y Registro, En el ámbito registral se encuentra que en el municipio de San Onofre se adquirieron masivamente 8.519 hectáreas y en Ovejas 964 hectáreas. En octubre de 2010 el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Agricultura, ordenó revisar la compra masiva de tierras en los Montes de María para frenar las adquisiciones abusivas y la Superintendencia de Notariado y Registro a solicitud de este realizó un estudio sobre los mecanismos de despojo, para corregir vía administrativa las irregularidades. De acuerdo con el Ministerio de Agricultura, la transferencia masiva de tierras estuvo marcada por irregularidades como "infracciones a las normas de protección de tierras por desplazamiento forzado, inobservancia de prohibiciones para venta de predios objeto de reforma agraria y fraudes en los procesos de transferencia de bienes pertenecientes al Fondo Nacional Agrario" (Libro Blanco de las irregularidades en la tenencia de la tierra en Colombia).

Por ejemplo, muchas de las compras se hicieron después de presionar el levantamiento de las medidas de protección dictadas anteriormente por el Programa de Protección de Tierras pero también porque los desplazados eran poseedores, tenedores u ocupantes, es decir porque la informalidad en la tenencia de

³⁷ Según dicha norma "para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que (...) hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles"

³⁸ DVD anexo fil. 275 C. No. 2.; archivo pdf No.10. fls. 177-201.



la tierra (carencia de títulos de propiedad que impliquen al derecho de dominio y por ende la libre disposición del predio) impedía el otorgamiento de esas medidas de protección de los predios abandonados por falta de identidad registral. A causa de la informalidad, de acuerdo con la Superintendencia de Notariado y Registro, la situación de las solicitudes de protección es la siguiente: del total de solicitudes de protección en La ORIP de Ovejas el 75% obtuvo nota devolutiva.

Como consecuencia de la compra masiva de tierras, la población desplazada que habla retornado de manera voluntaria ha vuelto a salir, al tiempo que se va produciendo una drástica modificación del paisaje. De acuerdo con el testimonio de los campesinos de Ovejas que aún permanecen en la región, las veredas Osos, Puerto Rico, Borrachera, El Banco, San Pedrito y Verdum fueron desapareciendo como consecuencia de la compra masiva de tierras y la expansión del proyecto agroindustrial de Teca y Melina. En esas tierras, afirman, ya no reside gente. El caso de la vereda Borrachera ilustra este proceso: de esta, que era una finca, la gente salió desplazada en el 2000 y en 2007 fue vendida a una persona natural que la enajenó a favor de una persona jurídica, que a su vez destinó el suelo a la siembra de Teca. De acuerdo con los relatos de los campesinos algunas de las veredas donde se registró el monocultivo son: Miramar, Medellín, Nueva Colombia, Capiro, Osos, Oso Negro, Puerto Rico, Borrachera, Arena, El Banco, San Francisco, San Pedrito, Verdum, Bálsamo, Tamarindo y finca Morrocoy (ubicada entre El Banco y San Francisco)".

Por otro lado, en el documento titulado "Situación Registral En los Montes de María de la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro-SNR (s.f.), publicado en la página web oficial de la entidad y que es de público acceso³⁹, destaca que mediante diversas figuras jurídicas, en dicha región se desarrollaron fenómenos de concentración de la tierra. Como conclusiones del informe sobresalen:

"En la Región de Montes de María se ha presentado una tipología cambiante, (ventas-escisión-fiducia mercantil-Usufructo).

-El % de medidas de protección colectivas inscritas es bajo, al compararlo con el número de matrículas inmobiliarias abiertas para predios rurales"

Así mismo, en el citado estudio la Superintendencia de Notariado y Registro también esquematizó un listado de organizaciones privadas y personas naturales que adquirieron masivamente, inmuebles rurales en la región de los Montes de María, de la cual hace parte el municipio de El Carmen de Bolívar, como se aprecia en el cuadro que se muestra a continuación:

PROPIETARIO	No. Propiedades Masivas	Hectareas	Metros	Total Hectareas
ALVARO IGNACIO ECHEVERRIA RAMIREZ	48	4.634	161.856	4.630
AGROPECUARIA CARMEN DE BOLIVAR S.A Representante Legal en Ausencia del Titular: Manuel José Medina Muñeton	87	4.548	188.277	4.567
AGROPECUARIA EL GENESIS S.A. REP: Manuel José Medina Muñeton	70	4.023	283.462	4.051
FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. Rep: Claudia Lorena Castrillon Mejia CC: 31.791.953	57	2.979	168.416	2.996
REFORESTADORA DEL CARIBE S.A. Rep: Valentin Federico Viera Fernandez C.C. N° 70.119.122	15	2.093	12.954	2.094
SOCIEDAD TIERRAS DE PROMISION S.A. Rep: Alvaro Ignacio Echeverria Ramirez CC: 8.271.045	31	1.639	54.651	1.644
AGROPECUARIA TACALOA S.A.S. Rep: Ekin de Jesus Sierra Jimenez Elias Hincapie	43	1.363	173.714	1.380
CEMENTOS ARGOS S.A. Rep: MARIA ISABEL ECHEVERRY CARVAJAL C.C. N° 43.626.497	6	942	2.360	942
ANDRES FELIPE ARANGO BOTERO DANIEL ARANGO BOTERO RICARDO ARANGO BOTERO	34	851	189.544	870
CONSORCIO AGROINDUSTRIAL DEL NORTE S.A. Rep: Edgar Aguirre Castaño C.C. 70.062.841	2	841	0	841
AGROPECUARIA MONTES DE MARIA S.A. REP: Raul Andres Mora Perez	8	727	0	727
MAR DE TIGUAS S.A.	3	722	1.304	722
INVEQUIMICA S.A. INVESEA S.A. Rep: Alfonso Javier Uribe Uribe	9	699	3.363	699
AMAURI RAFAEL PENICHE JIMENEZ	5	537	0	537
INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (INCODER)	3	527	7.542	528

Fuentes: SNR

³⁹ <https://supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/Noticias2011/talleresregistrales2011/precarmenbolivar.pdf>



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

Cuadro en el que se aprecia que entre las personas que masivamente han adquirido inmuebles en la región mencionada, se encuentran Fiduciaria Fiducor S.A., Cementos Argos S.A. y la Agropecuaria Montes de María S.A.

El señor Raúl Mora Abad, representante legal de la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A afirmó:

“PREGUNTA: ¿En concreto en qué consistió la negociación que Agropecuaria Montes de María S.A realizo con Argos? (...) RESPUESTA: Les vendimos, les hicimos una promesa de ventas por esas ventas que le hicimos a Argos, le vendimos unas tierras que teníamos nosotros en promesa de ventas al señor Bula a nosotros. PREGUNTA: ¿La tenían en promesa de venta, en ese momento no se había formalizado la venta, qué cantidad de tierra vendieron ustedes a Argos? RESPUESTA: Creo que son 2.400 hectáreas me parece no tengo exactamente. (...) PREGUNTA: ¿Esas 2.400 hectáreas de las que usted habla, en cuántos predios estaba representados y dónde estaban ubicados esos predios? RESPUESTA: La mayoría en el Carmen de Bolívar, teníamos el 90% en el Carmen de Bolívar y el 10% algo así en Ovejas -Sucre.”

El testigo Sergio Osorio, quien afirmó ante el Juez Especializado ser directivo de Argos, comentó:

“Bueno uno de esos vendedores formales fue la familia Mora que tenían una compañía que se llama Agropecuaria Montes de María. Ellos tenían un volumen de tierra importante, yo diría que aproximadamente 2.000 hectáreas y parte de esas 2000 hectáreas nos interesaban para proyectos forestales (...).”

De esta forma las pruebas reseñadas dan cuenta que Fiduciaria Fiducor S.A., de manera particular, como las sociedades Argos S.A. y Agropecuaria Montes de María S.A. adquirieron una considerable cantidad de hectáreas en la región de los Montes de María, en jurisdicción también del municipio Ovejas, Sucre; y del fenómeno de concentración de la tierra que afectó especialmente a la zona aledaña al predio Puerto Rico ubicado en ese municipio, después de los acontecimientos de violencia que se desarrollaron en aquella región y que ya fueron expuestos.

En suma, estando configurados los hechos que activan varias de las presunciones establecidas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, sin que obre prueba capaz de desvirtuar de manera suficiente la ausencia de consentimiento del contrato celebrado por el señor Horacio Montes Suárez en épocas que era víctima de desplazamiento forzado, fuerza para esta Judicatura, que sea reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estén viciados de nulidad absoluta.

Corolario de lo expuesto esta Sala concederá el derecho fundamental a la restitución de tierras al señor Horacio Montes Suárez y su núcleo familiar, de la propiedad del predio “Puerto Rico”.

Así las cosas, con relación al predio objeto del proceso se configuran:

- La inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre el señor Horacio Montes Suárez y Agropecuaria Montes de María S. A., formalizado mediante escritura pública No. 699 de 24 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto.
- En general, la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se hayan celebrado sobre la totalidad o una parte del bien, como son:



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

- La nulidad absoluta del acto de ratificación de venta expresado por el señor Horacio Manuel Montes Buelvas mediante escritura pública No. 473 de 1 de octubre de 2009 de la Notaría Única de San Jacinto.
- La nulidad absoluta del acto de ratificación de venta expresado por el señor Horacio Manuel Montes Buelvas y Raúl Andrés Mora Pérez, representante legal de Agropecuaria Montes de María S.A., mediante escritura pública No. 518 de 30 de octubre de 2009 de la Notaría Única de San Jacinto.
- La nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Agropecuaria Montes de María S.A. y Reforestadora del Caribe S.A., del cual se hace mención la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín.
- La nulidad absoluta de la cesión de la antedicha promesa de compraventa, celebrada entre Reforestadora del Caribe S.A. y Cementos Argos S.A., negocio que se encuentra mencionado en la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín.
- La nulidad absoluta de la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín, por medio de la cual la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A., por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere “a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359”, cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado “Puerto Rico”, únicamente respecto al predio restituido.
- La inexistencia de cualquier posesión que hubiere iniciado sobre el bien objeto de restitución, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.

Definido lo anterior es del caso precisar, si quien adquirió la propiedad del predio restituido “Puerto Rico”, adelantó durante el devenir contractual un comportamiento diligente ajustado a la buena fe calificada que exige la ley 1448 de 2011.

Se tiene que Alianza Fiduciaria, en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, presentó escrito en el cual contesta la demanda manifestando que no se opone a la solicitud de restitución, pero solicita ser tenido como adquirente de buena fe exenta de culpa; solicitud que no fue admitida como oposición por la Juez Instructora. Decisión que fue impugnada de manera extemporánea por la Fiduciaria y el recurso rechazado por la Juez Especializada, quien no obstante, ordenó la práctica de las pruebas solicitadas por la Fiduciaria y permitiendo su participación en el debate, dando trámite finalmente a la alegación de buena fe.

Al respecto se destaca, que esta Sala difiere del criterio de la Jueza Especializada con relación a la decisión comentada, en lo referente a desconocer el carácter de oposición a las alegaciones de la actual titular del fundo, dado que el artículo 88 de la 1448 señala en su inciso tercero:

“Al escrito de oposición se acompañarán los documentos que se quieran hacer valer como prueba de la calidad de despojado del respectivo predio, de la buena fe exenta de culpa, del justo título y las demás pruebas que pretenda hacer valer el opositor en el proceso, referentes al valor del derecho, o la tacha de la calidad de despojado de la persona o grupo en cuyo favor se presentó la solicitud de restitución o formalización.” (Subrayas no son del texto original)

Por lo que es el propio legislador quien ha incluido la solicitud de ser declarado como adquirente con buena fe exenta de culpa, como una alegación constitutiva de oposición al proceso de restitución. Pese a ello se estima que la irregularidad planteada no alcanza a enervar el trámite adelantado habida cuenta que, como ya se describió, finalmente los argumentos de la Fiduciaria fueron tramitados con el respeto al debido proceso.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

En ese orden de ideas se define que la Alianza Fiduciaria S.A., administradora del patrimonio autónomo propietario del predio Puerto Rico no tendría derecho a la compensación por la restitución del predio pedido en restitución por las razones que a continuación se analizan.

Se señala en el escrito de oposición que Fiducor S.A. no celebró ni directamente ni por interpuesta persona, contratos de venta del inmueble, ni encargó a nadie celebrarlos, ni participó en los contactos previos ni en la negociación de dichos contratos, ni tampoco las compañías filiales de Argos. Que cuando la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. adquirió el predio no tenía vínculo alguno con Argos, ni con sus filiales, ni con FIDUCOR, de naturaleza laboral, civil, comercial ni de cualquiera otra índole; que los compradores obraron en su nombre y por su propia cuenta y exclusivo interés. Y Cementos Argos S.A. no tuvo conocimiento de la motivación que pudo tener Horacio Montes Suárez para enajenar el predio aquella compañía agropecuaria en el año 2008; además esa empresa hizo oportunamente las constataciones necesarias en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y encontró que no estaban sometidos a medidas de protección vigentes, ni individuales ni colectivas.

Obran en el expediente diversas declaraciones practicadas en la fase instructiva, que se refieren a las motivaciones y a la forma en que la sociedad cementera logró adquirir la finca objeto del presente proceso. Entre ellos se encuentra el testimonio del señor Santiago Jaramillo Botero, quien manifestó tener varios años trabajando en Argos S.A. y ser el gerente legal de la compañía en Colombia, expresó:

"PREGUNTA: ¿Respecto a la adquisición del predio que intervención tuvo usted? RESPUESTA: Yo era abogado de la gerencia legal Colombia de Cementos Argos y la gerencia diseñó un protocolo para la adquisición de tierras en el que participaban abogados externos y se definían las responsabilidades al interior de la compañía para dicha adquisición. Nosotros facilitábamos la entrega de la documentación de los predios y la escogencia del abogado externo para los estudios de títulos. PREGUNTA: ¿Su participación estuvo específicamente en qué aspecto usted dice que se desarrolló un protocolo y se escogió un abogado, específicamente cuál fue su participación en ese proceso? RESPUESTA: Específicamente mi participación fue junto con el gerente legal de la época el diseño de un protocolo que garantizara condiciones de transparencia y seguridad jurídica en la adquisición de los predios y la coordinación junto con el abogado externo de los estudios de títulos, no hice los estudios de títulos de los predios en la adquisición porque la compañía decidió que dichos estudios de título deberían ser elaborados por personas externas con conocimiento profundo de temas inmobiliarios. (...) PREGUNTA: Bien, relátenos entonces de qué manera se desarrolló ese proceso. RESPUESTA: Bueno en el año aproximadamente 2008 la compañía Cementos Argos decide adquirir unos predios en la zona de Montes de María con el propósito de continuar una actividad que venía ejerciendo de vieja data consistente en reforestar predios especialmente en este caso con teca. La finalidad de la reforestación estaba ligada a la estrategia ambiental de compensar el impacto que como huella ambiental es natural a la actividad cementera. Entonces en ese sentido se designa a una vicepresidencia de la compañía que en ese momento se llamaba la vicepresidencia de asuntos forestales, para que verificara cuál zona del país era la más apta para desarrollar esta actividad de reforestación. Luego de los análisis técnicos se decide que la zona más apta es la zona de los Montes de María porque tiene unas calidades específicas y beneficios para siembra de teca, además está localizada cerca del mar lo que permite eventualmente una actividad exportadora. Entonces después que la vicepresidencia de asuntos forestales determina que es la zona de Montes de María ellos proceden con la negociación de predios de personas que estaban interesadas en vender, contactan al área legal de la compañía, el área legal de la compañía junto con la intervención de abogados externos celebra unas promesas de compraventa con estos vendedores. Las promesas de compraventa estaban sujetas a una condición suspensiva que consistía en que el estudio de títulos de los inmuebles comprometidos fuera un estudio de títulos favorable, luego de celebrar las promesas de compraventa la compañía decide que el mejor vehículo para hacer estas adquisiciones es a través de un patrimonio autónomo, ese patrimonio autónomo como tiene que ser parte de una fiducia una es representado por una fiducia se constituye en el 2009 inicios del 2009 en la fiduciaria Fiducor y la finalidad es que los predios adquiridos ingresen a ese patrimonio autónomo con el propósito de garantizar un proyecto forestal en que los predios harían parte de ese patrimonio autónomo y luego invitar a inversionistas como en el caso un caso que la compañía venía desarrollando como el de



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

San Onofre en el que se invitaron a inversionistas tanto privados como públicos como es el caso de Finagro y varios inversionistas institucionales como fondos de pensiones y cesantías. Entonces por esa razón se constituye la fiducia y todos esos predios que pasaban el estudio que fueron negociados con los vendedores y digamos tenían ese estudio de títulos favorables por parte del abogado externo, se incorporaban a este patrimonio autónomo cuyo fideicomitente era en todo caso Cementos Argos S.A.”

La testigo María Camila Villegas Piedrahita, representante legal de Tekia SA (antigua Reforestadora del Caribe), declaró:

“PREGUNTA: Infórmele al despacho que conocimiento tiene usted respecto de la negociación realizada por Agropecuaria Montes de María S.A con el Grupo Argos con relación a varios predios ubicados en los Montes de María específicamente el predio Puerto Rico del que le refiero queda ubicado en la vereda “El Floral” del municipio de Ovejas RESPUESTA: Señora Juez tengo en mi conocimiento que la Reforestadora del Caribe actualmente TEKIA llegó digamos a la zona de Montes de María buscando un proyecto, pues para hacer un proyecto de una plantación por el tema del impacto ambiental que se genera y buscando pues con este tener ahí un tema de mejoramiento de cambio climático o de huella de carbón o de la misma compañía. Cuando llega a esa zona empieza a investigar como que, que predios pueden estar disponibles para desarrollar dicha actividad y se encuentra que Agropecuaria Montes de María tiene unos predios aptos en la zona, para lo cual en el 2009 más o menos, en el 2009 Reforestadora del Caribe realiza una promesa de compraventa con Agropecuaria Montes de María y en esa promesa de compraventa también deja una cláusula, digamos en la promesa en donde dice que, efectivamente tiene que se harán las debidas diligencias para revisar digamos el estudio de títulos de los predios, en este caso del predio también “Puerto Rico” en donde si este sale con alguna situación jurídica o parecida pues no se realizara la compraventa, se hace el estudio, el debido diligenciamiento, la debida diligencia y se encuentra que no tiene ninguna –yo no soy abogada, pues yo no sé si se dice así-, pero ninguna mención cautelar, ninguna situación jurídica digamos que se evidencie en el estudio de títulos, por lo tanto se prosigue digamos a esa negociación. PREGUNTA: ¿Cuál fue el objeto de la adquisición de las tierras? RESPUESTA: El objeto de la adquisición de las tierras, fue desarrollar un proyecto productivo y un proyecto de generación –digamos de beneficio- ambientales, como usted sabe, digamos la compañía tiene un impacto ambiental importante y lo que quería era poderle realizar una compensación ambiental a través de un proyecto productivo que no solo generara benéficos ambientales sino sociales –digamos para la región-, una generación de empleo, una generación de oportunidades, digamos rurales para las personas PREGUNTA: ¿Eso en la práctica como opero? RESPUESTA: ¿Eso en la práctica como operó? En la práctica digamos comenzó, pero finalmente después en el 2011 cuando empieza digamos todo este proceso de ¿Cómo se llama? La ley pues del tema de restitución, pues al ver eso obviamente paro el proceso; sin embargo si se pudieron sembrar, se sembraron, se sembraron unas plantaciones en esos predios, una plantación de teca; digamos en alguno de los predios se empezó a sembrar y se desarrolló ese proceso digamos con algunas personas de la zona.”

Testimonios que dan cuenta que Cementos Argos tenía claras intenciones de adquirir predios en la región para desarrollar ciertos proyectos de su interés, y que si bien aclaran varios aspectos respecto a las relaciones entre Agropecuaria Montes de María y Cementos Argos (beneficiaria del patrimonio autónomo que ostenta actualmente la propiedad del bien pedido en restitución), se avizora que esta última sociedad conocía plenamente que la sociedad Agropecuaria Montes de María se dedicó por distintos medios a adquirir tierras en la región y enajenarlas.

Ahora bien, esta Sala resumirá el devenir contractual del predio “Puerto Rico” para, a partir de allí, determinar si dichas operaciones estuvieron acorde a las formalidades exigidas por la ley, tal y como lo exigiría la diligencia contractual propia de la buena fe exenta de culpa.

Mediante escritura pública No. 699 de 24 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto, el Sr. Horacio Montes Suárez le vendió la finca Puerto Rico a Agropecuaria Montes de María S. A.

Luego, Agropecuaria Montes de María S. A. celebra contrato de promesa de compraventa con Reforestadora del Caribe S.A., si bien no hay prueba en el expediente de dicho negocio jurídico, del mismo se hace mención en la escritura No. 6104 del 6 de noviembre



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

de 2009 de la Notaría 29 de Medellín. Más adelante, Reforestadora del Caribe S.A. cedió su posición contractual a Cementos Argos S.A., hecho del que se dejó constancia en la mencionada escritura No. 6104.

Posteriormente, por medio del pluricitado instrumento público la sociedad Agropecuaria Montes de María, "por cuenta" de Cementos Argos S.A., transfirió el predio "Puerto Rico" directamente al Fideicomiso No. 732-1359 (cuyo vocero es Fiducor S.A.) operación que realizó "a título de adición al fideicomiso".

El Fideicomiso No. 732-1359, fue constituido mediante documento privado del 21 de octubre de 2009, en el cual Cementos Argos S.A. obró como fideicomitente y se estableció que el beneficiario del fideicomiso sería en un 100% Cementos Argos S.A. (cláusula sexta)⁴⁰. En este documento se estableció también que los bienes que se transfirieran a dicho fideicomiso serían entregados a Reforestadora del Caribe S.A., a título de comodato precario y gratuito (cláusula cuarta). Asimismo, se determinó que la duración del contrato sería indefinida (cláusula décima séptima) y que tras su terminación los bienes pasarían a manos del fideicomitente, esto es, Cementos Argos S.A. (párrafo de la cláusula décima octava).

Concretamente sobre la negociación el testigo Sergio Andrés Osorio Hurtado, como se dijo trabaja para el Grupo Argos, mencionó:

"PREGUNTA: ¿En concreto entonces, de qué manera se celebró la negociación con Agropecuaria Montes de María? RESPUESTA: Bueno uno de esos vendedores formales fue la familia Mora que tenían una compañía que se llama Agropecuaria Montes de María, ellos tenían un volumen de tierra importante yo diría que aproximadamente 2.000 hectáreas y parte de esas 2000 hectáreas nos interesaban para proyectos forestales. Hicimos una inspección física de sus terrenos, se seleccionaron un buen volumen de unos predios para negociar y con ellos se hizo el negocio como le digo en un precio aproximado de 3,000,000 la hectárea y obviamente cuando se firmaron las promesas Cementos Argos había constituido un patrimonio autónomo que era el vehículo a través del cual íbamos a traer inversionista internacionales y terceros para poder financiar la adecuación y la implementación de ese bloque forestal en Carmen de Bolívar y Ovejas. Entonces se firmó la promesa y posteriormente TEKIA cedió su posesión contractual en esa promesa de compraventa a Cementos Argos para que Agropecuaria Montes de María pudiera aportar ese terreno y digamos ahí se cerró el negocio, y ese negocio se hizo, repito, muy parecido con varios vendedores o sea con Agropecuaria Montes de María pero también con otros terceros, eso al final permitió que pudiéramos consolidar 6600 hectáreas de terreno sobre las cuales empezábamos nuestro proyecto forestal. Eso se hizo entre finales del año 2009 e inicios del año 2012 donde iniciamos las siembras de teca."

En este punto vale precisar que el contrato de fiducia mercantil ha sido definido por el artículo 1226 del Código de Comercio, así: "Es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciaria, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario". (Énfasis nuestro)

La naturaleza jurídica del contrato de fiducia la ha explicado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia del 1 de julio de 2009⁴¹:

"El legislador patrio ex artículo 1226 del Código de Comercio, concibe la fiducia mercantil como un "negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario." Por definición legis, las partes del negocio jurídico de fiducia mercantil, son

⁴⁰ DVD anexo fil. 275 C. No. 2.; archivo pdf No.15.

⁴¹ Radicado No. 11001-3103-039-2000-00310-01



el fiduciante o fideicomitente y el fiduciario; el beneficiario o fideicomisario, *expressis verbis* es “un tercero”, cuya previsión por las partes, ni siquiera es menester para la celebración, existencia o eficacia final de la fiducia mercantil, en cuanto la finalidad fiduciaria podrá determinarse por el constituyente, fiduciante o fideicomitente, exclusivamente en su provecho, y determinada, por éste, a favor de un tercero, no por ello adquiere la calidad de parte, aunque su existencia condiciona la eficacia final del acto dispositivo, sus efectos definitivos, los fines perseguidos por las partes y su función práctica o económica social.

A dicho propósito, “la existencia del fideicomisario no es necesaria en el acto de constitución del fideicomiso, pero si debe ser posible y realizarse dentro del término de duración del mismo, de modo que sus fines puedan tener pleno efecto” (artículo 1229 del Código de Comercio), es decir, el negocio fiduciario existe a partir de la observancia de sus elementos esenciales y forma constitutiva, pero sus efectos finales se sujetan a la *conditio iuris* de la existencia del tercero beneficiario y a su aceptación, sea expresa, sea tácita o por conducta concluyente, la cual, una vez producida, tampoco lo convierte en parte del contrato, sino en beneficiario de la prestación. Sobre esta particular cuestión, para la Corte, =parte, estricto sensu, es el titular del derecho, *rectius*, interés constitutivo del acto dispositivo, independientemente de su celebración por sí o por conducto de otra persona⁴²

Su noción, por consiguiente, atañe a los intereses y se predica del titular del interés dispositivo del negocio o contrato, ya ab origine desde su celebración, bien ulteriormente y durante su existencia por su adquisición, sea que lo celebre directa, material y personalmente, ora sirviéndose de mandatario representativo, representante o apoderado en las hipótesis de “legitimación excepcional”, poder o aptitud de disposición de derechos e intereses ajenos ante los demás, permitiendo a un sujeto (representante) sustituir a otro (representado) en la celebración de un negocio o contrato en nombre y por cuenta del dominus o titular del interés, en cuya esfera jurídica se radican sus efectos, pues su “significado ordinario”, señala Francisco MESSINEO, “es el de cada sujeto, que entra en el nexo contractual. Pero parte contractual es concepto distinto del sujeto contractual; es distinto en el sentido de que pueden no coincidir ambos sujetos. Parte contractual, en efecto es un “centro de intereses” que, por regla general, resulta integrado por una sola persona que persigue el interés determinado”⁴³ “[c]omo partes del contrato deben ser consideradas aquellas personas que han emitido las declaraciones de voluntad o realizado el comportamiento constitutivo del negocio y que son titulares de los intereses reglamentados por él.

La noción de terceros resulta así establecida en forma negativa o por vía de exclusión. Terceros, respecto de un contrato dado, son todos aquellos que no han sido autores del mismo. Sin embargo, esta clara contraposición debe ser matizada respecto de algunos supuestos concretos. Ante todo, como parte del contrato debe ser considerada no solo la persona que ha realizado los actos de declaración de voluntad, sino también sus herederos y causahabientes. Además, en el contrato concluido por medio de representante, es parte el representado o dominus negotii⁴⁴.

En consecuencia, en la fiducia mercantil, el constituyente, fiduciante o fideicomitente, quien como titular del dominio de uno o más bienes lo transfiere para conformar un patrimonio autónomo destinado a una finalidad fiduciaria en su provecho o en el de un tercero beneficiario y, el fiduciario, quien en calidad de titular del interés sobre los servicios fiduciarios, adquiere la propiedad fiduciaria para aplicarla a los fines señalados, son los titulares de los intereses dispositivos. El beneficiario o fideicomisario, cuando por disposición autónoma del constituyente se determina la finalidad fiduciaria en su provecho, por la definición *iuris* de la categoría legis de la fiducia mercantil, su función práctica o económica social y expresa disposición legal (artículo 1226 del Código de Comercio), es un tercero, cuyos derechos son exclusivamente los de su posición, situación o calidad, y no deja de serlo, aún si las partes lo denominan de forma diferente, ni se convierte en parte del contrato por la aceptación del beneficio pactado.

En tal caso, se estructura una hipótesis típica de “estipulación para otro” o “estipulación en favor de otro”, regulada en el artículo 1506 del Código Civil, a cuyo tenor “cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esa tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurren a él”. Como tiene sentado la Corte, la estipulación para otro, es un negocio jurídico “por cuya inteligencia, una de las partes (estipulante) designa y atribuye a un tercero el derecho inherente a la prestación debida por la otra (promitente), quien admite la estipulación y contrae la obligación de cumplirla a aquél, único legitimado para exigirla sin asumir prestación alguna y con cuya aceptación, aún por conducta concluyente, si el pacto es puro y simple o, siendo condicional, verificada la condición, se torna irrevocable, intangible e inmodificable

⁴² (G.B. Ferri, Parte del negozio, Enciclopedia del diritto, vol. XXI, Milano, Giuffrè, 1981, pp. 901 ss.) y, a contrario sensu, tercero, por exclusión, es el sujeto extraño o ajeno al interés dispuesto en virtud del negocio jurídico” (cas.civ. sentencia de 1 de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). Citado Corte Suprema.

⁴³ (Doctrina General del Contrato. T.I. Traducción R.O. FONTANARROSA, S. SENTIS MELENDO y M. VOLTERRA. Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1952) o según Luis DIEZ-PICAZO, Citado Corte Suprema de Justicia.

⁴⁴ (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Editorial Tecnos, Madrid, 1979, pp. 262 y ss; en el mismo sentido, R. SCOGNAMIGLIO, Teoría general del contrato, trad. esp. Fernando Hiestrosa, Publicaciones Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1961, p.31). Citado Corte Suprema de Justicia.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

(artículo 1506 Código Civil); presuponiendo, según ha advertido de vieja data la jurisprudencia, justamente por elemento estructural la presencia de un tercero, esto es, que el beneficiario de la prestación, "ni directamente ni por procuración ha intervenido en su celebración, y que en tal sentido ha sido totalmente extraña al mismo"⁴⁵

Caracteriza este negocio jurídico, la presencia ineludible de un tercero beneficiario a cuyo favor una de las partes (estipulante) acuerda con la otra (promitente), atribuirle un interés, derecho o prestación respecto del último. El tercero adquiere un derecho propio, personal, exigible por él y derivado directamente de la estipulación, en virtud y por efecto de ésta, susceptible de revocación o modificación hasta cuando se produzca su aceptación expresa o "tácita", siendo revocable o modificable antes de ésta y en forma unilateral por el estipulante, pero aceptada se torna irrevocable e inmodificable, atribuyéndole la legitimación exclusiva para exigirla y ejercer las acciones correspondientes a su derecho.

El beneficiario no es parte de la estipulación a su favor, tampoco del contrato que la contenga, su posición es la de tercero en esa relación jurídica, y sus derechos son únicamente los de la prestación prometida acordada ex ante por los contratantes, estipulante y promitente. En orden a lo expuesto, inserta la estipulación a favor del tercero en un contrato, su derecho se restringe a la prestación prometida, sin convertirse en parte ni comprender los derechos u obligaciones de la relación entre el estipulante y el promitente o la del contrato entre éstas, desde luego que la titularidad, contenido y efectos de una u otra son diferentes.

Sentada esta premisa, en el negocio fiduciario, la posición jurídica del beneficiario interesado a cuyo favor se estipula el beneficio de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente, es la de tercero, y así se le denomine de forma diferente no deja de serlo, pues parte y tercero son nociones diversas, Es preciso señalar, empero, que a diferencia de la estipulación a favor de un tercero regulada en general donde su derecho se circunscribe a la prestación estipulada, en la fiducia mercantil se concede legitimación tanto del tercero beneficiario cuanto del fiduciante para exigir el cumplimiento de la finalidad fiduciaria determinada en beneficio de aquél.

En efecto, por la relación de confianza, especificidad estructural y funcional del negocio fiduciario, en preservación de los derechos del tercero beneficiario y seguridad de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente en su provecho, el ordenamiento jurídico extiende su legitimación, otorgándole ciertos derechos, facultades y acciones, usualmente reservados a las partes del acto dispositivo (...) En el mismo contexto, un tercero ajeno a un contrato, sin dejar de serlo, podrá asumir determinadas prestaciones de las partes (asunción de deuda), incluso alguna de éstas, puede comprometerse a propósito (artículo 1507, Código Civil); asimismo, en los denominados "contratos abiertos", puede presentarse la determinación o ingreso ulterior de otras partes, especialmente, en contratos con comunidad de fines por adhesión progresiva o sucesiva al contrato base, verbi gratia, en el contrato de transporte de cosas, (...) Empero, todas estas hipótesis, son distintas de la estipulación a favor de un tercero de la cual es típica la fiducia mercantil cuando por determinación exclusiva y autónoma del constituyente convenida con la fiduciaria, la finalidad deba realizarse en provecho de un tercero beneficiario, quien por esa virtud desde el acto constitutivo adquiere el beneficio con los derechos inherentes a éste consagrados en el acto constitutivo y en la ley, más no los de las partes, ni se convierte en parte, desde luego que las nociones de tercero y parte son diferentes. Por consiguiente, aceptado el beneficio estipulado a su favor en la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente, fiduciante o fideicomitente y acordada con el fiduciario, el tercero beneficiario no se convierte en parte del contrato ni asume los derechos y obligaciones de las partes, sino la inherente al derecho específico comprendido en la prestación prometida, para cuya defensa y preservación el legislador, sin embargo, extiende su legitimación concediéndole interés para ejercer determinados derechos reservados a quienes son partes contractuales, en procura de la finalidad fiduciaria instituida en su favor."

En este orden de ideas, conforme al citado artículo 1226 del Código de Comercio, en el contrato de fiducia mercantil se requiere que el fideicomitente aporte bienes a la fiducia para ser administrados para el beneficio de él o de un tercero. En el caso particular de la finca "Puerto Rico", en la escritura pública aportada al dossier se refleja una realidad diferente a la que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria. En efecto, en el FMI No.

⁴⁵ (casación civil de 10 de marzo de 1970, CXXXIII, 121, reiterada en los fallos S-003 de 1993 y S-014 de 1997 y en idéntico sentido, cas. civ. de 23 de noviembre de 1927, XXXVI, 123; 27 de septiembre de 1939, XLVIII, 694; 29 de enero de 1943, LV, 13; 14 de noviembre de 1952, LXXIII, 678; 16 de noviembre de 1956, 53, 820; G. Gandolfi G., Il Contratto a Favore di Terzi nel Codice Europeo dei Contratti, in Riv. Trim. di Dir. e Proc. Civile, settembre 2003; P. Gallo, Contratto a favore del terzo in diritto comparato, in Novissimo Digesto Italiano; A. Giovene, Il negozio giuridico rispetto ai terzi, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1917; Majello, L'interesse dello stipulante nel contratto a favore di terzi, Napoli, 1962; F. Messineo, Contratto nei rapporti col terzo, Enciclopedia del Diritto, Milano, Giuffrè, 1959; G. Pacchioni, I contratti a favore di terzi, Studio di diritto romano, civile e commerciale, Milano, Valardi, 1927 [trad. esp. F. Javier Osset, Madrid, Reus, 1948]; M. H. Pájaro Moreno, La relatividad del contrato y los terceros, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2005; P. Rescigno Studi sull'accollo, Milano, 1958)" (cas. civ. sentencia de 1 de julio de 2008, [SC- 061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). Citado Corte Suprema.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

342-9302, correspondiente al inmueble mencionado, en la anotación No. 7, se consignó: "MODO DE ADQUISICIÓN: 0128 CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto). DE: AGROPECUARIA MONTES DE MARÍAS S.A. (...) A: FIDEICOMISO 732-1359 X". Así, el folio de matrícula inmobiliaria señalado da la impresión que la sociedad Agropecuaria Montes de María S.A. es el fideicomitente en el contrato publicado, siendo que este ni siquiera hizo parte del "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO No. 732-1359".

Ahora, habiéndose precisado que la Agropecuaria Montes de María S.A. frente al contrato de fiducia mercantil mencionado viene a ser tan solo un tercero y no el fideicomitente, daría la impresión entonces, que es un tercero aportante de bienes al fideicomiso generado a partir del contrato fiduciario celebrado entre Fiducor S.A. y Argos S.A.; pero de la escritura públicas No. 6104, de fecha 6 de noviembre de 2011 de la Notaría 29 de Medellín, puede extraerse otra realidad, ya que los bienes mencionados en esos mismos instrumentos públicos pasaron a ser de propiedad de Argos S.A., en cumplimiento de las promesas de ventas, que le habían sido cedidas por la sociedad Reforestadora Del Caribe S.A., hoy Tekia S.A., en calidad de promitente compradora de Agropecuaria Montes de María S.A.; negocio jurídico que no es noticiado en el folio de matrícula inmobiliaria.

Así, podría inferirse en principio, de la información develada por los registros públicos inmobiliarios, que el contrato fiduciario que ahora se estudia resulta bastante particular, ya que a partir de los llamados contratos de "adición a fideicomiso" se incluye la figura del denominado "TRADENTE", rol que se atribuye a la Agropecuaria Montes de María S.A, titular del dominio de los bienes aportados, pero que también aparece recibiendo un pago y entregando los inmuebles al fideicomitente, Argos S.A., como cumplimiento de la promesa de compraventa que celebró con Reforestadora del Caribe S.A. y que luego fue cedida a Argos S.A., negocio jurídico que fueron invisibilizados en el registro de instrumentos públicos, entramado contractual que llama la atención de la Sala y que pese a estar respaldado con las explicaciones de Argos S.A., de brindar transparencia a los futuros inversionistas, agilizar las transacciones que habían de realizarse en el proyecto de reforestación y obvio resulta inferir, atenuar costos; terminó incluyendo el bien de la víctimas solicitantes en una cadena traditicia que distrajo la problemática de los desplazados por el conflicto armado, iniciales propietarios del fundo, y generó que la sociedad Argos S.A., en el contrato de fiducia reflejara una ambigua relación respecto a los bienes fideicomitados y que terminó también diluyendo de la vista pública su participación en la compraventa del bien pedido en restitución.

Es oportuno en este ítem resaltar que la oposición presentada por la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., no puede estudiarse de manera desarticulada a las actuaciones surtidas por quienes intervinieron en la generación del patrimonio autónomo FIDEICOMISO No. 732-1359, tal y como la misma entidad lo relata en su escrito de contestación, atendiendo sobre todo que su función es la de representante legal del patrimonio autónomo quien ostenta la propiedad del inmueble objeto de litigio. De manera que no debe obviarse analizar la actuación de Fiducor S.A. para la adquisición como uno de los extremos del contrato de la fiducia mercantil, y la intervención de la sociedad Argos S.A., para la adquisición del predio Puerto Rico, quien además de ser el fideicomitente finalmente ha sido siempre quien funge como la beneficiaria de toda esta intrincada contratación.

Pues bien, durante la instrucción varios declarantes se refirieron a que Argos S.A. cedió sus derechos dentro del contrato Fiducia pluricitado, a una Fundación Crecer en Paz. La



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

señora María Camila Villegas Piedrahita, representante legal de Tekia S.A., empresa conocida anteriormente bajo la razón social Reforestadora del Caribe S.A. narró:

“Actualmente la destinación de los predios, ósea, los derechos fiduciarios de los predios del Carmen de Bolívar y de Ovejas fueron cedidos a la Fundación Crecer en Paz, una fundación que hoy se dedica al tema de desarrollo de proyectos productivos rurales con comunidades de la zona; aquí de hecho tengo una certificación que quiero entregarle de parte de la fundación Crecer en Paz del desarrollo de los proyectos que hoy realiza con más de cuatrocientas familias en la zona, en donde estas familias son incluso parte importante del proceso, ósea, no solamente trabajan en el proyecto, sino que son dueños ya también de la tierra y pues del, son accionistas digamos de los proyectos productivos. (...) En este momento la Reforestadora del Caribe no es dueña del predio “Puerto Rico” el predio “Puerto Rico” hace parte de la fiducia de la fundación Crecer en Paz, la fundación Crecer en Paz es hoy... la fiducia le cedió los derechos fiduciarios a la fundación Crecer en Paz. La Fundación Crecer en Paz es hoy quien tiene esos derechos fiduciarios en donde está el predio “Puerto Rico” y a lo que hice mención que se hacen proyectos, digamos productivos con las comunidades de la región en donde ellos participan activamente como accionistas del proyecto.”

El señor Carlos José Jiménez Nieto, representante legal de Alianza Fiduciaria S.A. mencionó:

“El fideicomiso 7321359, es un fideicomiso de administración y pago, es un fideicomiso que tiene como vocación recibir todos los predios que le instruyera su fideicomitente –en un primer momento el fideicomitente fue Cementos Argos –cesión pues, posición que fue cedida posteriormente a dos fundaciones y actualmente Fundación Crecer en Paz, el actual fideicomitente. Básicamente lo que se hacía en ese fideicomiso era recibir los predios que eran negociados directamente por Cementos Argos y constituir un vehículo Fiduciario en la cual se administraran esos predios, básicamente ese el objeto del fideicomiso.”

Al respecto se anota que a pesar de que los declarantes mencionan que Argos S.A. cedió su posición contractual dentro del contrato de fiducia mercantil por el que se creó el Fideicomiso No. 732-1359, no existe en el dossier alguna prueba documental que dé cuenta de esa cesión; por demás, lo cierto es que la titularidad de la propiedad del predio “Puerto Rico” sigue radicada en el patrimonio autónomo mencionado,

Retomando el estudio de la buena fe alegada por la Alianza Fiduciaria S.A. hay que decir que realizados los contratos de cesión y demás negocios jurídicos en los que intervino la representante legal del patrimonio autónomo para el año 2009, ya era de conocimiento público del fenómeno de compra masiva de tierras que acontecía en aquel momento, lo mismo que la sociedad Argos S.A., quienes asumieron el riesgo que generaba la compra de inmueble en un entorno donde el mercado de tierras estaba cuestionado a partir de los instrumentos internacionales, lo que refulgía a partir de la importante diferencia de precios en corto tiempo, en las compraventas realizadas, los estudios realizados por los expertos contratados por las mismas compradoras, el complicado iter contractual, alejan a las mencionadas entidades de un comportamiento comercial de buena exento de culpa. Falta de diligencia que es a todas luces inexcusable para una sociedad como Cementos Argos S.A., que según los mismos funcionarios de dicha empresa contaba con un grupo de asesores internos y externos, y menos aún, para una sociedad especializada en la materia como lo era Fiducor S.A. (representante legal del fideicomiso 732-1359 en el año 2009), de quien en atención a su objeto social, se demandaba una alta calificación profesional, acorde con la experiencia, conocimientos, probidad, seriedad y eficiencia que debía observar en los estudios jurídicos de títulos y en la celebración de los negocios jurídicos mencionados.

Además de ello, el señor Raúl Mora Pérez, testigo socio de Agropecuaria Montes de María S.A., acerca de la negociación del predio pedido en restitución y demás inmuebles



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

enajenados por aquella compañía a la empresa Cementos Argos, mencionó lo siguiente ante el Juez Especializado:

“PREGUNTA: ¿Esos dos años a que usted hace referencia en que se prolongaron las negociaciones con Argos para estudiar cada uno de los títulos a que época usted se refiere? RESPUESTA: 2009, 2010 y quiero hacer constancia de otra cosa, a los señores de Argos se les dijo cuando estábamos en la negociación empezó el problema de la restitución que la prensa y eso, a Argos se le dijo paremos el negocio y ellos exigieron hacer Otro sí en la promesa de compraventa y después volvieron a exigir Otro sí, las promesa de compraventa, tiene 2 otro si los cuales ellos nos exigieron que cumpliéramos y siguiéramos el negocio y nosotros le dijimos señores no armemos problemas nosotros hicimos esto de buena fe y ellos fueron las personas que insistieron en seguir haciendo la negociación.”

Por lo que el testigo menciona que al momento de la negociación Cementos Argos supo que posiblemente los predios tenían “problemas” y harían parte de un programa de restitución de tierra, pero los compradores insistieron en celebrar el negocio jurídico.

En consecuencia, pese a que la parte opositora y Alianza Fiduciaria S.A. expresaron que los predios fueron adquiridos por el patrimonio autónomo cuando había seguridad en el sector, lo que está en entredicho conforme a la declaración de la parte solicitante y los informes de entidades al principio mencionadas conforme se explicó en líneas anteriores, ello no descarta su responsabilidad y sobre todo el riesgo que asumió como negociante al momento de adquirir predios que otrora fueron de propiedad de personas víctimas de desplazamiento forzado lo que hacía suponer aún al más desprevenido de los contratantes una muy alta probabilidad de que los acuerdos realizados podrían estar afectados por vicios del consentimiento o causa ilícita a la luz de las normas civiles vigentes para la época, pues estos no vendieron en un contexto de normalidad económica y social.

Es del caso traer a colación el último inciso del Principio 17.4. que señala textualmente *“cabe sostener que la gravedad del desplazamiento que originó el abandono de los bienes puede entrañar una notificación implícita de la ilegalidad de su adquisición, lo cual excluye en tal caso la formación de derechos de buena fe sobre la propiedad.”*

Todo lo anteriormente expuesto, no lleva a otra conclusión sino a declarar que no se acreditó la buena fe exenta de culpa por parte de Alianza Fiduciaria S.A. (vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359), por lo que se denegará el beneficio de la compensación, como se había dicho. Tampoco se analizará su situación como ocupante secundario al no tratarse de campesinos en estado vulnerabilidad.

Por otro lado se observa que en Informe técnico predial se describe que el predio se encuentra en el bloque SAMÁN, el cual está en proceso exploratorio posterior por la operadora HOCOL S.A. de acuerdo a información suministrada por la Agencia Nacional de Hidrocarburos a la UAEGRTD, pero que al momento de realizar visita en campo el predio no se encuentra afectado por procesos de exploración. Frente este punto observa la Sala ordenará a la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) revisar los contratos de concesión que recaen sobre el inmueble a restituir, y vigile el nivel de afectación de cualquier exploración que llegare a realizarse a fin de no obstaculizar la destinación agrícola del predio.

Por otra parte, con el fin lograr un efectivo restablecimiento de los reconocidos como víctimas en este fallo, con el respectivo apoyo interinstitucional, se ordenará la entrega de los inmuebles restituidos de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

Entendido que la restitución y el retorno procuran volver a la víctima a la situación en que se encontraría si los hechos de violencia no hubiesen tenido lugar, esto es, subsistiendo de la tierra, debe resaltarse que son diferentes. Una situación ilustrativa de la diferencia existente entre los conceptos enunciados es que podría acontecer que una persona beneficiada por la restitución no desee retornar al predio por determinada razón, es por ello que la ley prevé, como excepción, que amparado el derecho fundamental a la restitución de tierras la víctima no retorne al predio, sino que sea compensado, solo por dar un ejemplo.

Lo expuesto no es creación o pretensión de esta Sala, por el contrario, desde la expedición de la Ley 387 de 1997 se creó el Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada por la violencia (SNAIPD hoy SNARIV), el cual tiene como objetivo “1. Atender de manera integral a la población desplazada por la violencia para que, en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento, logre su reincorporación a la sociedad colombiana... (...)”.

Continuando con lo enunciado, el artículo 17 de la misma ley, consagró: “El Gobierno Nacional promoverá acciones y medidas de mediano y largo plazo con el propósito de generar condiciones de sostenibilidad económica y social para la población desplazada en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento en otras zonas rurales o urbanas”, estas medidas deberán permitir el acceso directo de la población desplazada a la oferta social del Gobierno, en particular a los programas relacionados con: “1. Proyectos productivos... (...)”.

Es de resaltar que la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral de Víctimas es la coordinadora del SNARIV, conformado por las siguientes entidades: ANSPE – Agencia Nacional para la superación de la pobreza extrema, ACR – Agencia Colombiana para la Reintegración, AGN – Archivo General de la Nación, Alta Consejería para las Regiones y la Participación Ciudadana, Bancóldex, Banco Agrario de Colombia, Centro de Memoria Histórica, Alta Consejería Presidencial para la Equidad de la Mujer, Consejo Superior de la Judicatura, Contraloría General de la República, Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario, Programa Presidencial para la Acción Integral contra Minas Antipersonal, Defensoría del pueblo, DNP – Departamento Nacional de Planeación, DPS – Departamento para la Prosperidad Social, Fiscalía General de la Nación, Finagro – Fondo para el financiamiento del Sector Agropecuario, INCODER – Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, ICBF – Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, ICETEX – Instituto Colombiano de Crédito Educativo y Estudios Técnicos en el Exterior, IGAC – Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Ministerio de Cultura, Ministerio de Defensa Nacional, Ministerio de Educación Nacional, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Justicia y del Derecho, Ministerio de Salud y Protección Social, Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Ministerio del Interior, Ministerio de Relaciones Exteriores, Ministerio del Trabajo, Policía Nacional de Colombia, Procuraduría General de la Nación, Programa Presidencial para la formulación de estrategias y acciones para el desarrollo de la población Afrocolombiana, Negra, Palenquera y Raizal, Programa Presidencial para la formulación de estrategias y acciones para el desarrollo integral de los Pueblos Indígenas de Colombia, Registraduría Nacional del Estado Civil, SENA – Servicio Nacional de Aprendizaje, SIC – Superintendencia de Industria y Comercio, Superintendencia de Notariado y Registro, Superintendencia Financiera de Colombia, UACT – Unidad



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

Administrativa para la Consolidación Territorial, Unidad de Restitución de Tierras Despojadas, Unidad Nacional de Protección, y las demás organizaciones públicas o privadas que participen en las diferentes acciones de atención y reparación en el marco de la Ley 1448 de 2011.

En consideración a lo reseñado, también se ordenará a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar al señor Horacio Montes Suárez y su núcleo familiar al momento del desplazamiento, la atención integral para su retorno, bajo los presupuestos de la Ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de Red Nacional de Información y de los planes de retorno y reubicación; para lo cual deberá desplegar las acciones respectivas ante las entidades que corresponda con relación a lo preceptuado, rindiendo informe a esta Sala de las diligencias adelantadas en especial en la atención de salud, educación y acompañamiento sicosocial informando sobre sus resultados de manera individualizada para el núcleo familiar beneficiado con la sentencia; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente, para el seguimiento del cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.

Sobre la deudas contraída por el señor Horacio Montes Suárez, se ordenará se ordenará proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la Ley 1448 al solicitante y su núcleo familiar, ordenando a la Unidad de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado. lo cual encuentra su fundamento en el numeral 1 del artículo 73 de la ley 1448 de 2011, en el artículo 91 de la misma ley en su literal p); en el Decreto 4801 de 2011, específicamente el numeral 1º del artículo 3º, mediante el cual se estructuran las funciones de la Unidad de Restitución de Tierras, se determinó que a ésta corresponde definir, entre otros, los planes y programas con enfoque diferencial, orientados a la restitución efectiva y sostenible de tierras y territorios despojados y abandonados forzosamente, contribuyendo así a la reparación integral de las víctimas y al goce efectivo de sus derechos constitucionales.

Por lo anteriormente expuesto, la Sala de Decisión Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

5. RESUELVE

5.1 Ordenar la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno a favor del señor Horacio Montes Suárez, sobre el inmueble denominado "Puerto Rico" que tiene una extensión 63 ha 7390m², ubicado en el corregimiento El Floral del municipio de Ovejas, departamento de Sucre, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 342-9302.

Los linderos y medidas del predio reclamado, son los siguientes:

NORTE	Partimos del punto No. 103 en línea recta, siguiendo dirección nor-oriente hasta llegar al punto No. 102, con una distancia de 291,35 metros, colindando con el predio del señor Álvaro Beltrán; continuamos en el mismo sentido y en línea quebrada pasando por los puntos 101 y 119, hasta llegar al punto 118, con una distancia de 497,40 metros; colindando con el predio del señor Víctor Arrieta.
ORIENTE	Partimos del punto No. 118 en línea quebrada, siguiendo dirección sur-occidente, pasando por los puntos 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, hasta llegar al punto No. 110, con una distancia de 1325,02 metros colindando con el predio de la señora (sic) Elías Benítez .



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

SUR	Partimos del punto No. 110 en línea quebrada, siguiendo dirección sur-occidente, pasando por los puntos 45, 46 y 40 hasta llegar al punto No. 106, con una distancia de 571,43 metros colindando con el predio del señor Segundo Cruz.
OCCIDENTE	Partimos del punto No. 106 en línea recta, siguiendo dirección nor-oriente hasta llegar al punto No. 117, con una distancia de 214,32 metros; colindando con el predio del señor José Miguel Montes, continuamos en el mismo sentido y en línea quebrada pasando por los puntos 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9 y 8, hasta llegar al punto 103, con una distancia de 1248,17 metros; colindando con el predio de la señora Elsa Arrieta.

Tales linderos se ubican dentro de las siguientes coordenadas:

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
103	1551434,2500	882068,9170	9° 34' 50,687" N	75° 9' 6,216" W
102	1551416,6950	882359,7350	9° 34' 50,145" N	75° 8' 56,679" W
101	1551410,2230	882528,9000	9° 34' 49,952" N	75° 8' 51,132" W
119	1551382,8980	882620,8950	9° 34' 49,072" N	75° 8' 48,113" W
118	1551268,0060	882822,6170	9° 34' 45,353" N	75° 8' 41,487" W
117	1551159,4940	882773,2760	9° 34' 41,817" N	75° 8' 43,094" W
116	1551122,8670	882776,8590	9° 34' 40,625" N	75° 8' 42,973" W
115	1550884,3620	882581,8130	9° 34' 32,844" N	75° 8' 49,344" W
114	1550853,0370	882559,0310	9° 34' 31,822" N	75° 8' 50,087" W
113	1550686,6000	882332,6530	9° 34' 26,383" N	75° 8' 57,493" W
112	1550648,1540	882303,6240	9° 34' 25,129" N	75° 8' 58,441" W
111	1550445,9880	882186,5060	9° 34' 18,538" N	75° 9' 2,260" W
110	1550221,4930	882056,5670	9° 34' 13,219" N	75° 9' 6,497" W
45	1550071,4030	881967,1750	9° 34' 6,326" N	75° 9' 9,413" W
46	1550003,0370	881900,0560	9° 34' 4,094" N	75° 9' 11,606" W
40	1549924,5762	881788,2712	9° 34' 1,530" N	75° 9' 15,264" W
106	1550082,9460	881832,2320	9° 34' 6,688" N	75° 9' 13,838" W
17	1550296,3100	881852,5020	9° 34' 13,693" N	75° 9' 13,196" W
16	1550294,9360	881882,9370	9° 34' 13,592" N	75° 9' 12,198" W
15	1550373,7110	881914,0790	9° 34' 16,159" N	75° 9' 11,185" W
14	1550464,1290	881842,3610	9° 34' 19,094" N	75° 9' 13,545" W
13	1550697,8720	881905,9940	9° 34' 26,707" N	75° 9' 11,483" W
12	1550799,2890	881967,6060	9° 34' 30,013" N	75° 9' 9,473" W
11	1550895,6750	882024,9830	9° 34' 33,156" N	75° 9' 7,602" W
10	1550942,6180	882043,3530	9° 34' 34,685" N	75° 9' 7,004" W
9	1551130,0210	882062,1240	9° 34' 40,786" N	75° 9' 6,408" W
8	1551329,4750	882052,4430	9° 34' 47,276" N	75° 9' 6,746" W
103	1551434,2500	882068,9170	9° 34' 50,687" N	75° 9' 6,216" W

- 5.2** Ordenar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, como autoridad catastral, la actualización de los registros cartográficos y alfanuméricos, de conformidad con el literal p) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.
- 5.3** Reputar la inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre el señor Horacio Montes Suárez y Agropecuaria Montes de María S. A., formalizado mediante escritura pública No. 699 de 24 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto.
- 5.4** Declarar, en general, la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que hayan celebrado sobre la totalidad o una parte del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 342-9302, y de manera específica los siguientes:
- a) La nulidad absoluta del acto de ratificación de venta expresado por el señor Horacio Manuel Montes Buelvas mediante escritura pública No. 473 de 1 de octubre de 2009 de la Notaría Única de San Jacinto.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

**Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02**

- b) La nulidad absoluta del acto de ratificación de venta expresado por el señor Horacio Manuel Montes Buelvas y Raúl Andrés Mora Pérez, representante legal de Agropecuaria Montes de María S.A., mediante escritura pública No. 518 de 30 de octubre de 2009 de la Notaría Única de San Jacinto.
 - c) La nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Agropecuaria Montes de María S.A. y Reforestadora del Caribe S.A., del cual se hace mención la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín.
 - d) La nulidad absoluta de la cesión de la antedicha promesa de compraventa, celebrada entre Reforestadora del Caribe S.A. y Cementos Argos S.A., negocio que se encuentra mencionado en la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín.
 - e) La nulidad absoluta de la escritura pública No. 6104 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría 29 de Medellín, por medio de la cual la Sociedad Agropecuaria Montes de María S.A., por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere "a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359", cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado "Puerto Rico", únicamente respecto al predio restituido.
- 5.5** Tener por inexistente cualquier posesión que hubiere iniciado sobre el bien objeto de restitución, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.
- 5.6** Comuníquese esta sentencia a Notaría Única de San Jacinto (Bolívar) y a la Notaría 29 de Medellín para que realicen las anotaciones correspondientes.
- 5.7** Declarar no probados los fundamentos de la oposición planteada por Agropecuaria Montes de María.
- 5.8** Declarar no acreditada la buena fe exenta de culpa por parte de Cementos Argos S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. (vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359), en consecuencia negar la compensación solicitada.
- 5.9** Ordénese como medida de protección la restricción prevista en el artículo 101 de la ley 1448 de 2011 y consistente en la prohibición de enajenar los predios solicitados por los reclamantes, dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria de esta sentencia para lo cual se informará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, si aquellos asintieren en ello.
- 5.10** Ordenar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar a Horacio Montes Suárez y su núcleo familiar, la atención integral para su retorno o reasentamiento, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de Red Nacional de Información y de los planes de retorno y reubicación, para lo cual desplegará las acciones respectivas ante las entidades que corresponda con relación a lo preceptuado, rindiendo informe a esta Sala de las diligencias adelantadas y sus resultados de manera individualizada para los núcleos familiares beneficiado con la sentencia, con especial acompañamiento en los temas de salud, subsidios de vivienda, ayuda sicosocial y educación a la parte solicitante; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente para verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.



Consejo Superior
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 70001-31-21-002-2017-00039-00
Radicado Interno No. 163-2018-02

- 5.11 Ejecutoriado el presente fallo, ordénese la entrega material del predio denominado "Puerto Rico", identificado con matrícula inmobiliaria No. 342-9302, ubicado en el municipio de Ovejas, departamento de Sucre, al señor Horacio Montes Buelvas. Lo anterior, dentro del término establecido en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011, con la presencia, si fuese necesario, del Delegado de la Procuraduría General de la Nación; de no ser cumplida esta orden se procederá al desalojo del inmueble dentro del término perentorio de cinco (5) días diligencia que debe realizar el Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, disponiéndose para ello el respectivo acompañamiento de las Fuerzas Militares en especial el Comando de Policía de Ovejas (Sucre). Para hacer efectiva esta orden se libraré por parte de la secretaría de la Sala el despacho comisorio correspondiente (art. 100 Ley 1448 de 2011).
- 5.12 Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 al señor Horacio Montes Suárez, ordenando a la Unidad de Gestión Administrativa de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado.
- 5.13 Ordenase inscribir la sentencia en los términos señalados en el literal "c" del artículo 91 de la Ley 1448 de 1011. Por secretaría expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes.
- 5.14 Cancélese las anotaciones No. 4, 5, 6, 7,8, 9, 10 del folio de la matrícula inmobiliaria No. 342-9302. Por secretaría expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes
- 5.15 Exhortar a la Agencia Nacional de Hidrocarburos ANH, para que de iniciarse acciones encaminadas a la exploración y explotación de los predios objeto de este proceso, se tengan en cuentas las líneas jurisprudenciales de la Corte Constitucional y especial la sentencia C-035 de 2016 y toda la normatividad de protección a las víctimas del conflicto armado, y de la vigilancia de los contratos de exploración y explotación del subsuelo.
- 5.16 Oficiar, por intermedio de la Secretaría de esta Sala, a la empresa de correo ADPOSTAL "472" a fin de que certifiquen sobre la recepción de los oficios que se emitan con ocasión de la presente sentencia.
- 5.17 Por secretaría elabórense las comunicaciones y oficios del caso.

La presente sentencia fue discutida y aprobada por las Honorables Magistradas integrantes de la sala, mediante sesión de la fecha, según acta No. 22.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA ELENA CANTILLO ARAUJO
Magistrada


MARTHA PATRICIA CAMPO VALERO
Magistrada


ADA LALLEMAND ABRAMUCK
Magistrada