

República de Colombia



**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución
y Formalización de Tierras**

Magistrada Ponente

AURA JULIA REALPE OLIVA

Santiago de Cali, veinticuatro (24) de Junio de dos mil quince (2015).

Referencia: 761113121003-2014-00042-00
Solicitantes: FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN
Opositores: RAUL BEHUR o "BENHUR" RAMIREZ BETANCUR y JOSE
RAUL RAMIREZ MARIN

Proyecto discutido y aprobado en Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras por acta No 040 de 22 de junio de dos mil quince (2015).

I.OBJETO A DECIDIR:

Proferir sentencia de fondo de conformidad con lo regulado por el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, encaminada a la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras a favor de FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN y su respectivo núcleo familiar dentro del proceso instado por la Unidad de Atención Especial de Gestión de Restitución de Tierras Desplazadas UAEGRTD -Territorial Valle del Cauca-, en donde se han reconocido como opositores a los señores: JOSE RAUL RAMIREZ MARIN y RAUL BEHUR o BENHUR RAMIREZ BETANCUR.



II. ANTECEDENTES:

HECHOS FUNDAMENTO DE LA SOLICITUD:

La Unidad Administrativa Especial para la Gestión de Restitución de Tierras Abandonadas y Desplazadas, UAEGRTD Territorial Valle del Cauca, formuló solicitud de restitución del 50% del predio denominado: "MESOPOTAMIA" a favor de FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN y su núcleo familiar, narrando como hechos específicos que:

1.- El señor FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN es, copropietario del predio denominado "Mesopotamia", ubicado en el Corregimiento de la Habana, vereda La Piscina, Municipio de Buga, Departamento del Valle del Cauca, con cédula catastral 00-02-0002-0191-000, folio de matrícula inmobiliaria número 373-5954, en un equivalente al 50% de 35 hectáreas y 9375 metros cuadrados, con linderos y coordenadas indicados en la demanda inicial, el cual se compró, en el mes de diciembre de 1985¹, en compañía de su primo JOSE RAUL RAMIREZ MARIN; quienes además por escritura pública 915 de 07 de junio de 1986, de la Notaría Segunda de Tulúa, adquirieron unas mejoras debidamente registradas sobre el mismo fundo.

2.- El actor no ha vivido en el predio MESOPOTAMIA, ya que su sitio de residencia era la vereda ALASKA, del Corregimiento de La Habana, en donde se dedicaba a las labores de preparación, comercialización y distribución de pan.

3.- Desde la fecha de adquisición de la tierra, acordaron con su primo, que su explotación sería conjunta, no obstante, sería aquel quien se encargaría de las labores del campo, y que por ello cancelarían los respectivos jornales, conviniendo también, que con el producido de la finca se encargaría del pago

¹ Mediante escritura pública 1484 de 13 de diciembre de 1985 de la Notaría Primera de Buga, el actor y su primo ahora opositor, adquirieron por compra el predio MESOPOTAMIA al señor ALDEMAR RESTREPO VILLEGAS.



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

de una obligación hipotecaria, constituida por aquellos, mediante escritura pública número 1614 de 24 de noviembre de 1986.

4.- El copropietario RAMIREZ MARIN, incumplió con el pacto, y por ello el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buga, dentro de proceso ejecutivo hipotecario entablado en su contra, decretó el embargo del fundo, hecho que dio lugar a que sus relaciones se deterioraran, como quiera, que el restituyente también instó al comunero para que se acudiera ante autoridad judicial o administrativa para dirimir la controversia.

5.- Para zanjar dichas diferencias, habida consideración de la fuerte presencia por el sector de grupos armados al margen de la ley, un comandante guerrillero que ejercía influencia en la zona de nombre LUIS MONTOYA alias "Nicolas", al parecer alertado por JOSE RAUL RAMIREZ, visitó al promotor de la acción, para requerir su presencia en una reunión donde se acordaría la forma como se dividiría el fundo; personaje, que según se informa fue abatido a los dos días de la citada reunión, en un enfrentamiento con la fuerza pública.

6.-Dicha situación llevó a FAUSTO AURELIO RAMIREZ a temer por su vida y la de su familia, porque los miembros del grupo al margen de la ley, y en especial, el señor HERNANDO CASTRILLON- enlace con la comunidad, e integrante de la compañía LUIS CARLOS CARDENAS ARBELAEZ del Frente de Guerra del Sur ELN para los años 1997-1999-, comenzaron a sindicarlo como la persona que suministró la información a la fuerza pública para que dieran con su paradero.

7.- Y fue con ocasión de dichos episodios que el solicitante no pudo regresar al predio MESOPOTAMIA, dejándolo en total abandono; por el temor de sentirse señalado por la guerrilla de haber delatado a NICOLAS ante el Ejército Nacional; además del pánico que le ocasionó "LA MASACRE DE ALASKA", ocurrida en la vereda del mismo nombre, donde varias personas fueron ultimadas a escasos 50 metros de su vivienda, en hechos que afectaron su salud emocional, como certifica la historia clínica del Hospital Divino Niño de Guadalajara de Buga.



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

8.- De ésta manera y luego del abandono de 5 años del predio MESOPOTAMIA, por el apremio económico, decide vender por la cantidad que le ofrecieran, y es así como en el año 2004, transfiere sus derechos de cuota, por escritura pública 3405 de 09 de diciembre de 2004, corrida en la NOTARÍA Segunda de Buga, suscrita con el hijo de su copropietario, señor RAUL BEHUR o BENHUR RAMIREZ BETANCUR, quien lo enajenó a su padre, el 09 de agosto de 2006.

9.- El solicitante se encuentra incluido en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, mediante resolución RV-0523 de 29 de mayo de 2014, que para todos los efectos se erige en requisito de procedibilidad para acudir a la fase judicial.

Con base en el compendiado marco fáctico, se acude a la jurisdicción para que por la senda del proceso especial de restitución y formalización de tierras concebido dentro del marco de la justicia transicional y mediante sentencia, básicamente se dispusieran las medidas de reparación previstas para las víctimas de que trata la Ley 1448 de 2011², que se podrían concretar en: **(i)** El reconocimiento de la calidad de víctima del actor y su núcleo familiar; **(ii)** La restitución y formalización del inmueble objeto de abandono forzado; **(iii)**; La declaración de la presunción legal del despojo, en relación con la venta realizada por escritura pública número 3405 del 09 de diciembre de 2004 corrida en la Notaría Segunda de Buga, efectuado en contexto de violencia y estado de necesidad, con la consecuente declaración de nulidad de dicho acto, y **(iv)** La concesión de las medidas de reparación, en sus distintos componentes de restitución, indemnización, satisfacción, rehabilitación y

² Es de anotar, que las pretensiones invocadas por la UAEGRTD en número total de 20, se hallan consignadas en los folios 20 vuelto a 23 del cuaderno principal, enderezadas básicamente a obtener: el reconocimiento de la calidad de víctima del solicitante y su núcleo familiar; protección del derecho fundamental a la restitución y formalización; declaración de la presunción legal de abandono forzado en relación con la enajenación del fundo Mesopotamia al hijo del opositor, con la consecuente declaratoria de nulidad del referido negocio jurídico; ordenar la cancelación de las anotaciones respectivas en la ORIP de Buga; inscripción de la sentencia y restitución jurídica por parte de la ORIP Buga; Actualización de catastro en cuanto a cabida y linderos en las bases alfanuméricas por parte del IGAC; Prescripción y condonación de las deudas fiscales y de servicios públicos por el término establecido en el Acuerdo 047 de 2013 del Concejo Municipal de Buga; acompañamiento de la fuerza pública para la entrega del predio; suspensión de procesos o actuaciones administrativas en relación con el inmueble objeto de restitución; inscripción medida de prohibición de enajenar después de dos años siguientes al fallo; otorgamiento de subsidios para construcción y mejoramiento de vivienda; diseño e implementación de proyectos productivos; inclusión en programas y proyectos de empleo rural, como medida de estabilización económica, así como la inclusión en un plan de atención psicosocial y cobertura en salud.



garantías de no repetición, con base en el carácter restaurativo de la acción invocada.

2.- TRAMITE IMPARTIDO ANTE EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RESTITUCION DE TIERRAS DE GUADALAJARA DE BUGA- VALLE DEL CAUCA.

La solicitud presentada el día diecisiete (17) de junio de dos mil catorce (2014)³, fue admitida tras encontrar agotado el requisito de procedibilidad para adelantar el trámite judicial, por auto de quince (15) de julio de dos mil catorce (2014)⁴; surtidas las notificaciones y requerimientos correspondientes para que se ofrecieran las respuestas por los estamentos donde fueran dirigidas, y notificados los señores: RAUL BEHUR o BENHUR RAMIREZ BETANCUR y JOSE RAUL RAMIREZ MARIN⁵, presentaron escrito de OPOSICION, a través de apoderada, el día 12 de septiembre de 2014⁶.

La procuradora judicial de los opositores expuso, en lo basilar que: (i) EL ACTOR NO TIENE CALIDAD DE DESPOJADO.- porque **a.-** No es cierto, que hubiere sido despojado con ocasión de la masacre de ALASKA, porque no adjunta la certificación que por ese entonces emitía la personería municipal de Buga; y aunque es verdad, que hubo presencia de grupos armados al margen de la ley, ni la familia de sus prohijados, ni la del actor se vieron afectados por dichas incursiones; **b.-** Son contradictorios los argumentos del solicitante, porque al tiempo que dice que fue desplazado de los paramilitares, por haber sido vecino de la masacre de ALASKA, indica que la guerrilla lo tilda de ser informante de los paras.

(ii) INEXISTENCIA DE ELEMENTOS QUE VICIEN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA: **a.-** Porque, no hubo aprovechamiento por cuenta del estado de salud del promotor de la restitución, ni tampoco del precio, toda vez, que

³ Ver folios 1 a 29 cuaderno principal

⁴ Ver folios 153 a 161 cuaderno principal

⁵ Ver folios 270 y 271 cuaderno principal.

⁶ Folios 38 a 53 cuaderno principal 1 A.



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

no existe prueba siquiera sumaria que indique, que en la fecha en que se realizó la negociación, aquel estuviere enfermo, además la copia de la historia clínica aportada, da cuenta de una época muy distante a la de la venta; **b.-** El adquirente, no tuvo intención distinta que ayudar a su padre, al momento de hacer la compra del 50% del predio MESOPOTAMIA, endeudándose con el FONDO DE EMPLEADOS DE CAFICENTRO, por lo que no se ha valido de grupos al margen de la ley para sacar provecho de la situación, dándose a la tarea de cancelar todos los impuestos tanto de la parte de su padre como de la del vendedor; **c.-** La venta realizada, no obedeció a que FAUSTO AURELIO hubiere tenido que salir huyendo del lugar, ya que aquel nunca residió en el fundo, sino que todo provino del mal manejo de las finanzas, por lo que mal puede engañar a la judicatura para conseguir algo, que en el fondo no sería sino un enriquecimiento sin causa.

(iii) ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA: porque de acceder a las pretensiones del actor, se auspiciaría un enriquecimiento sin causa contra RAUL BEHUR o BENHUR, toda vez, que para comprar el predio tuvo que adquirir un crédito.

(iv) BUENA FE DE LOS OPOSITORES: en razón a que se canceló el precio de la finca, no solo por el valor de \$7.000.000.00 que reza el contrato, sino otros estipendios correspondientes a impuestos, deudas y derechos de escrituración, como claramente se desprende de la cláusula segunda del contrato de compraventa. De entender que se hubiere presentado una lesión enorme producto del precio, aquella figura debe debatirse dentro del campo de la justicia ordinaria y no dentro del proceso de restitución, con todo que jamás se presentó dicho fenómeno jurídico, porque el valor del predio nunca pudo ser \$50.000.000.00, tomando como referente el avalúo catastral para el año 2013.

No debe perder de vista el actor, que al momento de vender, el lado del inmueble que tenía explotación agrícola fue dañado por haber permitido apresuradamente el ingreso de unos parceleros, con ocasión del negocio celebrado con un supuesto funcionario del INCODER.

Tilda de irrespetuosa la manifestación del despojo porque siendo hasta familiares con los opositores, no se tuvo recato en incriminar un acto de tal



naturaleza, máxime que no obra prueba alguna que indique que aquellos hubieren ejercido presión o que hayan sido miembros de grupos al margen de la ley.

En últimas que la venta se hizo para liberar al predio de la deuda y pagar impuestos, y como remedio para solucionar la infructuosa negociación que estaba intentando realizar con una y otra persona, más no por efecto de las actividades de los grupos insurgentes presentes en la región.

Por auto de dieciséis (16) de septiembre de 2014⁷, se admitieron las oposiciones y se abrió el proceso a pruebas⁸, que evacuadas, dieron lugar para que el juzgado remitiera el asunto a esta Colectividad.

3.-TRAMITE EN EL TRIBUNAL:

Recibido el asunto, se avocó conocimiento, se dispuso la práctica de pruebas y se ordenó comunicar lo pertinente a todos los intervinientes, concurriendo la señora agente del Ministerio Público, presentando concepto favorable a los intereses del restituyente, tras exponer que: acreditado el contexto de violencia en el lugar donde se encuentra ubicado el predio; la calidad de víctima del solicitante y su grupo familiar, por hechos ocurridos en el Municipio de Buga Valle del Cauca, el 13 de octubre de 2001; la relación jurídica con el predio, dada por la propiedad del 50% del fundo conocido como MESOPOTAMIA; el desmejoramiento de su calidad de vida por la imposibilidad de su explotación económica; y la venta que finalmente se tuvo que efectuar por un precio inferior al real, se dan todas las circunstancias para que opere la restitución como mecanismo preferente de la reparación y las consecuentes determinaciones que de tal ordenamiento se desprendan⁹.

Surtidas las probanzas ordenadas, corresponde a La Sala de conformidad con lo regulado en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, emitir pronunciamiento de fondo, tras no avizorar causal que pudiese invalidar lo actuado, cuya

⁷ Folios 79 y 80 cuaderno 1 A principal

⁸ Folios 100 a 104 cuaderno 1 A principal, auto de 01 de octubre de 2014 por el que se abre el proceso a pruebas.

⁹ Folios 33 a 73 cuaderno Tribunal



competencia está plenamente determinada por la ley, y el acuerdo número PSAA12 9268 de 2012 del Consejo Superior de la Judicatura, para lo cual se tendrán en cuenta las ulteriores:

III CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURIDICO

Determinar sí la oposición formulada por los señores RAUL RAMIREZ MARIN y RAUL BEHUR o BENHUR RAMIREZ BETANCUR, a la pretensión de restitución invocada por el señor FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN, junto con su núcleo familiar, está llamada a prosperar; por lo que en orden a dicha finalidad, atendiendo sus fundamentos, como problemas jurídicos secundarios la Colegiatura establecerá: **(i)** ¿Sí el solicitante es titular del derecho a la restitución a que alude la Ley 1448 de 2011; **(ii)** ¿Sí la venta del predio pretendido en restitución; se efectuó dentro de contexto de violencia y en estado de necesidad que hagan viable la aplicación de la presunción legal de declaratoria de nulidad del respectivo acto jurídico; y **(iii)** ¿Cuál es la situación de los opositores?

De manera previa a dar respuesta a los cuestionamientos propuestos, es de decir, que remitiéndonos a lo que la Corporación ha dicho con respecto a los antecedentes de la Ley de Restitución de Tierras¹⁰, así como a la filosofía y particularidades propias que gobiernan la acción de restitución prevista en la Ley 1448 de 2011, a partir de los objetivos trazados en su artículo 1¹¹, además, que integrada y complementada con las normas que sobre tratados

¹⁰ Ley 387 de 1997, Sentencia T-025 de 2004 de la Corte Constitucional, así como muchos autos de seguimiento a las órdenes emitidas en la sentencia T-025 de 2004, ha proferido entre otros autos, los siguientes: 185 de 2004; 176, 177 y 178 de 2005; 218 y 333 de 2006; 109 y 233 de 2007; 116, 052, 068, 092, 251 de 2008; 004, 005, 007, 008, 009 y 011 de 2009. Documento CONPES 2804 de septiembre de 1995, T-585 de 2006, T-821 de 2007, T-088 de 2010, 159 de 2011, entre otras.

¹¹ El objetivo de la Ley 1448 de 2011, se centra en: "establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas, en beneficio de las víctimas de las violaciones contempladas en el artículo 3 de la presente ley, dentro de un marco de justicia transicional, que posibiliten hacer efectivo el goce de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación con garantía de no repetición, de modo que se reconozca, su condición de víctimas y se dignifique a través de la materialización de sus derechos constitucionales".



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

de derechos humanos y de derecho internacional humanitario ha ratificado Colombia¹² y que por disposición del artículo 93 de la Carta Política forman parte del bloque de constitucionalidad¹³, lo relevante, es que aquella, es uno de los principales mecanismos de reparación integral a las víctimas del conflicto armado que ha azotado a Colombia.

Y que para su ejercicio presupone; (i) acreditar la calidad de víctima dentro del período de temporalidad a que refiere la Ley- 1 de enero de 1991 y el término de su vigencia concebido para 10 años-, (ii) la relación jurídica con el bien, que puede derivarse de la calidad de propietario (a) o poseedor (a), o explotador (a) de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación; (iii) Haber sido despojados (as) de sus tierras, y obligados (as) a abandonarlas a consecuencia de las infracciones a que alude el artículo 3 ibídem; y (iv) como presupuesto indispensable, agotar el requisito de procedibilidad ante La Unidad Administrativa Especial para la Gestión en Restitución de Tierras Desplazadas, en la fase administrativa prevista al efecto en el artículo 76 de la ley de víctimas.

Claro es también, que dentro del marco de la justicia transicional, en que fue concebida esta importante herramienta procedimental, opera la inversión de la carga de la prueba¹⁴, y, que en consideración a la situación de especial vulnerabilidad que demandan las víctimas, se previeron unas garantías procesales, estableciendo una serie de presunciones de derecho y legales, que aligeran y desplazan la carga probatoria¹⁵ a favor de la víctima, en orden

¹² Así lo estableció la Corte Constitucional en sentencia C-820 de 18 de octubre de 2012, expediente D9012, Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo.

¹³ Entre los instrumentos internacionales a los que se debe apelar para la protección de los derechos de las víctimas del desplazamiento forzado, están: Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículo 17; Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 21; Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, artículo 12; Convenio de Ginebra artículo 3; Protocolo II Adicional a los Convenios de Ginebra, artículos 14 y 17; Principios Pinheiro, o conocidos como los Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas, 1,2,4,5,10,12,13,15,17 y 20, acogidos por la resolución 2005/21 de la Subcomisión y Protección de los Derechos Humanos.

¹⁴ El artículo 78 de la ley 1448 de 2011, consagra la inversión de la carga de la prueba al decir: "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 éstos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.

¹⁵ En el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 se incorporan el listado de presunciones de derecho y de carácter legal de ausencia de consentimiento y/o causa lícita en los contratos



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

a que, estructurada la presunción de orden legal, sea el opositor el encargado de desvirtuarla, a efectos de que no sean invalidados los contratos, de lo contrario, aquellos se reputarán inexistentes y de contera, todos los actos jurídicos posteriores estarán viciados de nulidad absoluta.¹⁶

Finalmente y como un rasgo distintivo de la acción, es de destacar, que a contrario de lo que acontece en el marco del derecho ordinario, la restitución de tierras, no se concreta a una mera orden jurídica o material, sino que involucra acciones positivas para que las diferentes autoridades y estamentos del Estado, posibiliten y faciliten, que el retorno voluntario o reubicación se efectúen atendiendo condiciones de dignidad, seguridad, salubridad, medios mínimos de subsistencia, de educación, vivienda, etc., toda vez, que en virtud del enfoque transformador¹⁷ de los derechos que ampara ésta ley, la efectividad de la restitución debe ejecutarse en condiciones de estabilidad para que las personas reparadas puedan proseguir con el uso y goce y disposición de sus bienes, sin cortapisas de naturaleza alguna. Y, que justamente para garantía de que la medida no resulte ilusoria, el juez o magistrado que emita la decisión final conserve competencia post fallo, para efectuar el seguimiento ulterior a las diversas órdenes.¹⁸

Con el anterior marco de referencia, preciso es determinar, cuál fue el contexto de violencia, a fin de establecer, si como se afirma en el escrito

realizados sobre predios incluidos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.

¹⁶ Ley 1448 de 2011, artículo 78

¹⁷ Señala el artículo 25 de la Ley 1448 de 2011, que las víctimas tienen derecho a ser reparadas de manera adecuada, diferenciada, transformadora, de manera que la reparación comprenda medidas de restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica.

¹⁸ Así lo establece claramente el artículo 3, 25, 102 de la Ley 1448 de 2011, la jurisprudencia interamericana de Derechos Humanos, al decir que: "las reparaciones deben tener una vocación transformadora de dicha situación, de tal forma que las mismas tengan un efecto restitutivo sino también correctivo. En este sentido, no es admisible una restitución a la misma situación estructural de violencia y discriminación"; como la doctrina nacional, al consignar el connotado constitucionalista e investigador RODRIGO UPRIMY YEPEZ, y SAFFON MARIA PAULA, en reparaciones transformadoras, justicia distributiva y profundización democrática, en Reparar en Colombia. Los dilemas en contextos de conflicto, pobreza y exclusión, Bogotá, ICTJ, Unión Europea, De Justicia. 2009, páginas 31-70 que: "las reparaciones no deben tener una vocación transformadora y no puramente restitutoria, esto es, que las reparaciones no solo deben enfrentar el daño que fue ocasionado por los procesos de victimización, sino también las condiciones de exclusión en que vivían las víctimas y que permitieron o facilitaron su victimización".



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

genitor, el actor debe ser beneficiario de la restitución aparejada de las consecuentes órdenes que conlleva un pronunciamiento de tal linaje.

El contexto de los hechos de violencia que sirven de sustento a la restitución, y que según informa la UAEGRTD, se construyó a partir de la información recopilada por fuentes institucionales comunitarias del municipio de Buga, tiene que ver con la presencia de grupos armados en dicha región desde la época de las luchas partidistas de mediados del siglo XX, merced a las cuales aparecieron las FARC y ELN¹⁹ ejerciendo un papel protagónico en muchos conflictos en el Departamento del Valle del Cauca.

La presencia de dichos grupos armados, aunado al fenómeno del narcotráfico reinante en la zona, y la incursión de las AUC, a partir del año de 1999, hizo que entre los años de 1999 y 2004, muchas familias fueran víctimas de despojo y abandono forzado de sus predios, por las oleadas de violencia y terror que se creaban entre los habitantes, desencadenadas por los enfrentamientos entre las columnas móviles de las FARC al mando de alias "Pablo Catatumbo", con las AUC y el ejército presente en dichas comarcas adscrito al Batallón Palacé de Buga, al punto que según diera en informar la Secretaría de Salud del Valle del Cauca²⁰, hasta el mes de septiembre de 2001, la cifra de la población desplazada del campo a la zona urbana, ascendía a 1.676 personas.

Según relata la UAEGRTD, La Personería de Buga²¹, dio a conocer, que las acciones violentas, consistentes en amenazas, asesinatos selectivos y masacres contra la población civil registradas por las AUC en Buga entre 1999 y 2004, se circunscribieron entre otras zonas a El Placer, La María, La Magdalena, La Mesa, Rioloro, Nogales, El Diamante, Alaska, La Habana; dando lugar a que muchas familias huyeran de sus veredas forzados por la violencia y las amenazas, o bien por el temor de ser asesinados y ajusticiados como colaboradores de la guerrilla, prefiriendo vender sus parcelas a bajo

¹⁹ Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH, 2003:3

²⁰ http://www.disaster-nfo.net/desplazados/documentos/adsvalle/capitulo2_1.htm . Consultado el 27 de abril de 2013

²¹ http://www.disaster-nfo.net/desplazados/documentos/adsvalle/capitulo2_1.htm . Consultado el 27 de abril de 2013



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

precio, resguardando su vida y la de sus hijos, impidiendo que fueran reclutados para la guerra.

Finalmente, escribe la UAEGRTD, que hacia el año 2004, se presentó una disminución de la situación de violencia, con ocasión de la desmovilización de Las AUC del Bloque Calima, en Galicia, Jurisdicción del Municipio de Buga.

Para el caso concreto del accionante, sin ser ajeno al contexto de violencia, se expone, que aquel dejó de ejercitar actos de explotación del 50% del fundo MESOPOTAMIA, que conjuntamente realizaba con su pariente, y ahora opositor JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, debido a que con ocasión de las diferencias que se suscitaron entre aquellos, fueron convocados a una reunión con la guerrilla, quien estableció como se dividiría el bien inmueble.

Pero como a los dos días de aquella reunión, un cabecilla conocido como "Alias Nicolás", fue ultimado por el ejército nacional, tal situación le generó temor y zozobra, porque era tildado de ser colaborador del ejército y de haber informado el lugar de ubicación de aquel insurgente. Y fue frente a aquel justo temor y de algún tipo de represalia, que desde finales del año 1998, dejó abandonada la explotación de la heredad, hasta que decidió enajenar en el año 2004, al hijo del opositor, quien ulteriormente vendiera el 50% a su progenitor.

Se adiciona a lo anterior, que el 10 de octubre de 2001, cerca de la casa de FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN, ubicada en TRES ESQUINAS, de la vereda ALASKA, a escasos 50 metros ocurrió una masacre, en donde se dio muerte a algunas personas, generándole un fuerte impacto emocional, por el que ha venido en tratamiento psiquiátrico desde el año 2001, como certifica el Hospital Divino Niño de Guadalajara de Buga²², así como los estamentos de salud en donde ha sido atendido.

Siendo éste, en esencia el escenario de los hechos victimizantes, por los que el accionante se viera privado inicialmente de la administración del fundo MESOPOTAMIA, y luego de su propiedad.

²² A folios 136 a 145 obran los formularios de las entidades prestadoras de los servicios de salud, que han atendido a FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN, de las que se destaca, que su cuadro clínico de depresión inició en el año 2001, con ocasión de los hechos de la masacre de ALASKA.



Caso concreto:

Como quiera que los problemas jurídicos que gravitan sobre este asunto, tienden a establecer, si el solicitante está legitimado para invocar la restitución del 50% del predio denominado "MESOPOTAMIA", ubicado en el municipio de Buga, vereda La Piscina del Corregimiento La Habana, Departamento del Valle del Cauca, con folio de matrícula inmobiliaria número 373-5954 de la ORIP de Buga, y, sí para el caso debe operar la presunción legal de ilicitud de la venta del predio, por haberse realizado en contexto de violencia generalizado y en estado de necesidad de la víctima (numeral 4 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011); la Sala considera oportuno adentrarse en el escrutinio de la situación fáctica y probatoria que revelan los autos, para cuyo acometido se determinará: La condición de víctima del restituyente y su núcleo familiar; La relación jurídica con el (los) predio(s) materia de restitución, el abandono y /o despojo forzado del actor, y la situación de los opositores.

Sea lo primero decir, que no ofrece discusión la relación jurídica del demandante con el fundo pretendido en restitución, pues aquel ostenta la condición de propietario, según la secuencia que devela el respectivo certificado de tradición 373-5914, en donde en la anotación 023 de 16 de diciembre de 1985, se atisba que por escritura 1484 de 13 de diciembre de 1985 de la Notaría Primera de Buga, DOMINGUEZ MARIN FAUSTO AURELIO y RAMIREZ MARIN JOSE RAUL, adquirieron en común y proindiviso el fundo MESOPOTAMIA al señor ALDEMAR RESTREPO VILLEGAS, así mismo y según da cuenta la anotación No. 025 de 25 de junio de 1986, los mismos adquirentes, también compraron unas mejoras sobre el fundo al señor OTONIEL CASTAÑEDA GRAJALES.²³

En lo que hace a la calidad de víctima del actor y su grupo familiar, en especial del desplazamiento, abandono o despojo forzado del fundo

²³ Ver folio 75 y 76 cuaderno principal



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

MESOPOTAMIA, se aviene, hacer una distinción temporal en lo que hace al abandono y al ulterior despojo, así:

En un primer escenario, es de ver, que FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ, nunca residió en el predio materia de restitución, porque iterase, el acuerdo al que llegó con su socio y copropietario JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, cuando compran la heredad, fue que aquel se encargaría de su administración, y que él pagaría los jornales que representaban su trabajo; además, que con el producido de la finca, se cancelarían el crédito adquirido con LA CAJA AGRARIA, para agricultura y ganadería. Pues en definitiva aquel no se encargaría de aquella, porque su labor siempre ha sido el oficio de panadería.

Dicha administración conjunta, que según se ha manifestado no llegó a feliz término, porque el consocio no estaba rindiendo las cuentas precisas, además que incumplió con el pago de la obligación a la Caja de Crédito Agrario, hizo que finalizando el año de 1998 e inicios del año 1999, la guerrilla que operaba en el lugar, -instada según adujo la UAEGRTD por JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, porque siempre permanecían en dicho sitio-, citara a los copropietarios a una reunión, para que se zanjaran las diferencias de la administración, y en la que además procedieron a hacer el fraccionamiento de la finca MESOPOTAMIA. Y como quiera que el cabecilla que convocaba a la reunión conocido con el Alias de "Nicolás", fue dado de baja por el ejército Nacional a los dos días del encuentro, FAUSTO AURELIO, tuvo que abandonar la administración de predio, porque al ser tildado, como en efecto lo fue de colaborador del ejército, fuera víctima de represalias o de perder su vida, sin que volviera a hacer presencia por la finca.

En síntesis, el hecho victimizante por el cual se produjo el abandono de la administración del fundo MESOPOTAMIA, se contrajo a la zozobra de llegar a perder su vida, tras haber sido señalado como colaborador del ejército, dejando de visitar el fundo, al que acudía con regular frecuencia para cancelar a su copropietario los jornales de tres días de semana por sus labores, en la forma pactada.



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

Si ubicamos la definición operativa de abandono forzado a que hace referencia el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, al decir que: "*se entiende por abandono forzado de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve abocada 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 período establecido en el artículo 75...*" , pronto emerge, que la situación por la que atravesó el gestor de la restitución, puede encuadrarse en aquel, toda vez, que el hecho de no residir en un fundo, es una particularidad que NO desdibuja el abandono, porque ciertamente por dichos fácticos, fue que se vio compelido a no proseguir con la administración, así aquella hubiere sido mancomunada con el señor JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, ya que desde aquella época, - finales año de 1998 inicios del año de 1999- aunque éste dato será objeto de posterior precisión, no volvió a la finca MESOPOTAMIA, hasta que se produjo su enajenación.

Hablando de enajenación, y para verificar si ésta tuvo como origen el abandono, o si por el contrario provino de un acto deliberado del actor, pertinente es ubicarnos como se había dejado enunciado, en un segundo escenario, que dio lugar al desplazamiento de FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ y su grupo familiar, hacia el año 2001, y no precisamente del predio MESOPOTAMIA.

Por lo que se ha informado, aquel y su grupo familiar, vivían en el sitio denominado TRES ESQUINAS, correspondiente a la vereda ALASKA, del Corregimiento de La Habana -quien vale decir, siempre se había dedicado a la labor de producción y comercialización de pan en las diferentes veredas de la región- y, que en el mes de octubre del año 2001, con ocasión del hecho conocido como la masacre de ALASKA, - en el que por cierto no estuvo presente FAUSTO según adujera en su declaración- no distante de su lugar de residencia, en donde se dio muerte a varias personas por grupos insurgentes, DOMINGUEZ MARIN y su grupo familiar, al igual que muchas otras familias salieron desplazados, para su caso, primero hacia el municipio de Buga, por el fundado temor de que algo les pudiera ocurrir, luego al



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

paraje denominado LA GRANGITA y finalmente a LA MAGDALENA, ubicado en el mismo sector.

En efecto, un repaso de la declaración de parte de FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ²⁴, ilustra, que: (i) Aquel se desplazó en el año 2001 luego de la masacre de ALASKA hasta Buga; desde donde se dirigió con su familia hacia el sitio denominado La Granjita y luego a la vereda La Magdalena; (ii) Los enunciados episodios violentos de la masacre de ALASKA, impedían que conciliara el sueño, por el temor de que llegaran los paras hasta su casa, hecho que dio lugar a que se sometiera a tratamiento psiquiátrico por la depresión nerviosa que tuvo que padecer; (iii) Su situación era bastante tensa, tras ser tildado de colaborador del ejército nacional, con ocasión de la baja en combate de alias "NICOLAS".

Por el desplazamiento de la vereda ALASKA, su esposa hizo la correspondiente declaración ante la Personería Municipal de Buga, hecho que se reafirma, con la certificación del Registro Unico de Víctimas, en el que se encuentra incluido como activo desde el 12 de diciembre de 2001, junto con su grupo familiar²⁵, en la que por cierto se notició que FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN, se encontraba registrado en el Sistema de Información de Reparación Administrativa SIRA- Decreto 1290 de 2008- con una solicitud de reparación administrativa, "en calidad de VICTIMA DIRECTA, por el hecho victimizante de LESIONES PERSONALES y PSICOLOGICAS QUE PRODUZCAN INCAPACIDAD PERMANENTE..."

Así puestas las cosas, se puede aseverar, que el restituyente fue víctima de desplazamiento, pero no del fundo MESOPOTAMIA, sino por un hecho, que si bien encuadra dentro del contexto de violencia vivido por la época, no guarda relación con el enunciado predio, como para concluir en forma categórica que por ello deba ser sujeto pasible de la restitución del 50% del que aquel era propietario.

Para los fines a que se contrae la restitución, se extrae, que el promotor de la acción, si fue víctima de la violencia, y, que por la zozobra y justo temor de

²⁴ Visible en el CD 1 de folios 159

²⁵ Folios 266 y 267 cuaderno principal.



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

perder su vida, abandonó forzosamente la administración del predio MESOPOTAMIA.

Así mismo, también fue víctima de desplazamiento forzado del sitio de su residencia, aspecto que de idéntica manera incidió, en que no visitara más el inmueble rural, luego de su abandono; aunque éste es un tema sobre el que La Sala se ocupará más adelante.

Ahora en lo que compete a sí fue el abandono forzado del actor el que llevó a enajenar el fundo, por estado de necesidad y por el contexto de violencia, a que se contrae la presunción invocada por la UAEGRTD Territorial del Valle del Cauca, amén de la aplicación de un enfoque diferencial, por efecto de la enfermedad mental que padece, quien además es una persona de 68 años de edad, conveniente es analizar, las singularidades que rodearon la negociación, para proseguir con la elaboración de una conclusión de tal calado.

En primer lugar, el abandono de la finca MESOPOTAMIA se produjo por diferencias en su administración, porque según expusiera FAUSTO²⁶, su esposa LUZ MARINA GRAJALES²⁷, su hijo FAUSTO ANDRES²⁸, así como la señora NIDIA MOJICA GUEVARA²⁹, entre aquel y el señor JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, se presentaron inconvenientes, debido a que su socio quien era el encargado de adelantar las labores de agricultura y ganadería, no rendía las cuentas precisas, al punto que había dejado de cancelar la deuda contraída con la Caja Agraria³⁰, al año siguiente de la compra de la finca.

Es más, sobre las enunciadas diferencias, también dio fe el consocio JOSE RAUL RAMIREZ, en su declaración vertida en la fase administrativa del

²⁶ Tanto en su declaración rendida en la fase administrativa folio 2 vuelto cuaderno 2 pruebas específicas, folios 37 y 38 ibídem como en la fase judicial contenida en el DVD 1 record 18:55 a 1:00.

²⁷ DVD 2 folio 160 record 00: a 36:00

²⁸ DVD 2 folio 160 cuaderno 1ª record 37:14 a 56:24

²⁹ DVD 4 folio folio 162 cuaderno 1A

³⁰ Con la certificación visible a folio 3 del cuaderno 1A, expedida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buga, se acredita que efectivamente la acreencia contraída con la Caja de Crédito Agrario fue incumplida, porque se adelantó proceso ejecutivo hipotecario, radicado bajo el número 1998-00281-00, archivado por auto interlocutorio número 243 del 15 de agosto de 2001, por desistimiento de la demanda, debidamente coadyuvada por FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ y JOSE RAUL RAMIREZ MARIN.



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

proceso³¹, al indicar que *"inicialmente se presentó un desacuerdo con el socio porque no tenía voluntad y tampoco recursos para pagar una deuda que habíamos adquirido con la Caja Agraria. A raíz de este desacuerdo él empezó a querer vender la finca"*.

Tales discrepancias, además de que el predio era en comunidad, fueron las razones por las que fueron citados por la guerrilla, y en donde el insurgente conocido con el alias de "NICOLAS", efectuara la partición material del predio, todo indica, según diera a conocer el hijo de FAUSTO, asignándole la parte menos productiva a su padre, a quien le tocó terreno muy arenoso cerca del río, en síntesis, la parte que estaba en potreros, muy enrastrada y una mínima porción con cultivo de café, situación que le generó gran inconformidad, y según su manifestación, a que decidiera no regresar más al fundo, que en dicho momento, estaba en poder de su socio, desprendiéndose desde entonces de aquel.

Pero vale puntualizar, en este aparte, que no emerge diáfano que fue precisamente desde finales del año 1998 o inicios del 1999 como se ha querido hacer creer, que aquel no volvió a la finca, porque según expusiera su socio y ahora opositor, en atestación que resulta creíble, ello ocurrió en el año 2001, cuando no sólo para dicha calenda había enajenado el predio sin consultarle a un señor de nombre FRANCISCO, que supuestamente se hacía pasar por parcelador del INCORA ahora INCODER, - fáctico que por cierto ha sido asentido por FAUSTO y su hijo en sus declaraciones- sino que además, habían ingresado unos parceleros, quienes de igual forma que FAUSTO y, muchas otras personas de la comarca, tuvieron que salir del lugar por una incursión paramilitar en la vereda de ALASKA, del Corregimiento de La Habana, hecho por el que la finca MESOPOTAMIA estuvo abandonada, aunque RAMIREZ MARIN, que también abandonó el lugar, iba a rodear cada semana.

Es así como de su aserto se destaca: *"... Yo quiero dejar constancia que cuando hubo una incursión paramilitar en la Habana en octubre de 2001, mi socio había vendido todo el predio Mesopotamia, sin consultar conmigo, a un*

³¹ Folios 40 a 41 cuaderno 2 pruebas específicas



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

104

*personaje que se hacía pasar como representante del INCORA, y tomaron posesión unos parceleros. En ese momento yo no estaba en la finca, porque ya había problemas de violencia, enfrentamientos del ejército y guerrilla, yo me había salido unos días de la finca porque ya no estábamos unidos para trabajar y por el desacuerdo me había salido unos días de la finca...*³², el cual, como se dijo, no resulta inverosímil, porque: (i) no solo guarda armonía con lo que han depuesto los restantes testificales; (ii) no ha sido redargüido de falso por el actor; (iii) y además, debe apreciarse también con el prisma de que aquel de idéntica manera fue víctima del fenómeno del desplazamiento, en los momentos más álgidos de la violencia que asoló a la región.

Pero la pregunta que surge, es, si fueron estos hechos, los que llevaron a desprenderse de la propiedad, y como sostiene la UAEGRTD al despojo jurídico merced a la venta, que hacia el año de 2004 realizara a favor del RAUL BEHUR O BENHUR RAMIREZ, hijo de su socio, quien finalmente para el año 2006, le vendiera el 50%, consolidando la propiedad total del predio.

Si 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"*³³, y se confrontan uno a uno los hechos por los que se llegó a la venta, La Sala es del parecer, que mal se podría predicar el aprovechamiento de la situación de violencia y la privación arbitraria de la propiedad por el mentado negocio jurídico de parte del comprador, ni tampoco finalmente del propietario actual e inicial socio de FAUSTO DOMINGUEZ.

Así se sostiene, por las siguientes razones:

Ubicado el actor en el sitio TRES ESQUINAS de la vereda ALASKA, jurisdicción del Corregimiento de La Habana, del municipio de Buga, luego de la partición

³² Folio 40 vuelto cuaderno 2 pruebas específicas.

³³ Art. 74 ley 1448 de 2011



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

de la finca por órdenes de la Guerrilla, aún con la zozobra de que algo podía ocurrirle por la baja del subversivo NICOLAS, y también por el temor de la arremetida paramilitar después de la masacre de ALASKA; con la resistencia propia de quienes no tienen cabida ni proyecto de vida en otro lugar a aquel en el que siempre han permanecido, prosiguió con su oficio habitual de panadero.

Por cierto del personaje NICOLAS se ha expuesto, que residía en el lugar y, que efectivamente era subversivo³⁴, como adujo NIDIA MOJICA GUEVARA, y se reafirma con el informe vertido por el Coordinador del grupo de la sección de Análisis Criminal del Cuerpo Técnico de Investigación de Cali³⁵.

De otra parte, se conoce también, que el sujeto a quien se menciona como HERNANDO CASTRILLON, era un lugareño militante de los grupos subversivos que operaban en la zona, al punto que efectivamente fuera judicializado por el delito de rebelión, como se desprende del informe de la Fiscalía General de la Nación³⁶. Corroborándose de esta manera las aseveraciones de su presencia y actuar, según la versión de la víctima DOMINGUEZ MARIN.

Pero bien, retomando el tema de porqué en sentir de la Colegiatura, para el caso bajo examen, no se puede asegurar, que se presentó un despojo jurídico por parte de los opositores, es de decir, que no puede pasar desapercibido el hecho, que FAUSTO, intentó enajenar el predio, con mucha antelación a la negociación con el hijo de su ex socio. Veamos:

Primero, según se ha dicho, a un señor de nombre FRANCISCO quien decía adquirir para parcelar para el INCORA, hecho por el cual ingresaron a la finca, seis parceleros, que el mismo FAUSTO reconoce causaron muchos daños, quienes se fueron por la presencia de la guerrilla, y también según se ha manifestado por la ocurrencia de la masacre de ALASKA. Persona ésta a quien supuestamente se vendía el predio por la suma de \$50.000.000.00,

³⁴ Así lo expuso NIDIA MOJICA GUEVARA DVD 4 folio 162 cuaderno 1A.

³⁵ Folios 70 y 71 cuaderno 2 pruebas específicas

³⁶ Ver folios 70 vuelto y 93 y 94 cuaderno 2 pruebas específicas.



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

pero que finalmente no salió con nada, porque era un estafador, aspecto sostenido por el restituyente, su hijo FAUSTO y el propio opositor.

Luego se intentó vender al Secretario de Tránsito de Cartago, señor, FRANCISCO ERNESTO RAMIREZ MARIN, cuya declaración extraproceso fuera aportada por los opositores³⁷, que si bien no se erige en prueba directa, si como un indicio, de que el querer de FAUSTO como se ha venido sosteniendo era vender el fundo, que por cierto y dadas las condiciones en que se ofrecía, no distan mucho de aquellas en que se llevó a cabo la negociación con el hijo de su socio.

Y también al señor, NELSON NESTOR CUELLAR MEJIA, como se desprende del contenido de la constancia que el mismo emitió, fechada a 5 de septiembre de 2014³⁸, quien según adujera JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, fue otra de las personas a quien FAUSTO estaba haciendo ofrecimiento de la parte de su finca MESOPOTAMIA.

Esta situación permite inferir, que cuando RAUL BEHUR o BENHUR RAMIREZ, ofreció compra, no quería aprovecharse de la situación de violencia, ora privar arbitrariamente a FAUSTO del 50% de su predio. Pues de pensar que intención era sacar partido o provecho, se hubiere ofrecido compra justo en el momento en que la guerrilla se dio a la tarea de hacer la partición del fundo, y antes por el contrario, lo que se evidencia es, que la propuesta se hace a los cinco años, desde que aquel no volvió al terreno, tomando como referente el año de 1998, que según la víctima fue la época desde la cual dejó de ejercer su administración. Además, porque también se habría podido apropiar sin hacer ofrecimiento dinerario alguno.

Es más, tampoco puede predicarse el supuesto aprovechamiento o despojo jurídico por efecto del precio pagado al actor, ya que no es cierto, como sostuviera, que tan solo le fuera cancelada la suma de siete millones de pesos moneda legal (\$7.000.000.00), de un predio que costaba cincuenta millones de pesos moneda legal (\$50.000.000.00), en razón, a que de una

³⁷ Folios 72 y 73 cuaderno 1 A.

³⁸ Folio 71 cuaderno 1 A



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

parte, no podía olvidar que aquel no era dueño de la totalidad de la finca, y de otra, que un avalúo catastral del año 2004, según el certificado de la Secretaría de Hacienda Municipal del Municipio de Guadalajara Buga³⁹, permite determinar que estaba valorada en la suma de doce millones ochocientos cincuenta y ocho mil pesos moneda legal (\$12.858.000.00), a lo que si se incrementa el 50%, según las previsiones del artículo 516 del C. de P.C., como mecanismo para valorar las inmuebles, daría un total de diecinueve millones doscientos ochenta y siete mil pesos moneda legal (\$19.287.000.00). Luego, si se vendió por siete millones de pesos moneda legal (\$7.000.000.00) y se asumió otra serie de obligaciones que según expusiera el adquirente RAUL BEHUR, sumaron como siete millones de pesos moneda legal (\$7.000.000.00) más, no se avista el desfase del precio cancelado por la parcela.

Ahora, no se compadece con la realidad que el dinero recibido únicamente fue la suma de siete millones de pesos moneda legal (\$7.000.000.00), en tres contados como reza el contrato de promesa de compraventa⁴⁰, ya que en aquel claramente se acordó, que RAUL BENHUR se encargaría de asumir "*todas las deudas que pesan sobre dicho predio (CATASTRO, VALORIZACION DPTAL, BANCO AGRARIO, y BANCAFE)*...", más los gastos de la negociación. Y, es de reparar, que los rubros cancelados por el comprador, efectivamente corresponden a catastro del año 2004, \$1.526.544; valorización departamental \$536.139.00, así como el monto del crédito del Banco Cafetero que lo fue por \$3.730.505.00, y el del Banco Agrario, lo que palabras más palabras menos, significa, que el restituyente recibió una suma superior a la indicada. Y nótese que los paz y salvos respectivos fueron solicitados por el comprador, como claramente se puede apreciar en los documentos adosados al efecto⁴¹, lo que denota que tal cual como éste manifestara dio una suma superior a la indicada, descartando por contera un precio irrisorio o una eventual lesión enorme.

³⁹ Visible a folios 67 cuaderno 1 A

⁴⁰ Ver folio 151 cuaderno 2 de pruebas específicas

⁴¹ Ver folios 67,68,69,70, 75, 78, éste último correspondiente al valor del pagaré suscrito con el Banco Cafetero, por un monto de \$3.730.505.00, otorgado el día 30 de mayo de 2000.



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

Lesión enorme de la que, contrario sensu de lo arguido por la togada de la defensa, no resulta ajena al trámite del proceso de restitución, en tanto y cuanto, es viable acumular dichos procesos cuando quiera que se hallen comprometidos derechos sobre el predio materia de restitución (artículo 95 Ley 1448 de 2011).

Se adiciona a lo anterior, la propia aseveración del señor DOMINGUEZ, cuando en su diligencia de interrogatorio vertida en fase judicial, y al ser preguntado si existió alguna presión para la negociación, se limitó a contestar, que cuando vendió lo hizo libremente presionado por la situación de violencia, más en momento alguno indicó, que el señor RAUL BEHUR o BENHUR hubiere ejercitado presión indebida sobre aquel.

Desde otra perspectiva, es de considerar, que el comprador RAUL BEHUR, es una persona trabajadora, que para cubrir el precio de la finca acudió a un crédito con la compañía FONCAFICENTRO⁴² de Buga donde laboraba, de quien nadie ha sugerido siquiera que tuviere vínculos con los insurgentes, o que hubiere acudido a la maniobra de la compra para que finalmente su padre consolidara la propiedad de la finca MESOPOTAMIA.

Y aunque si bien, pudiere sobrevenir alguna suspicacia de la compra del hijo del antiguo socio del solicitante y luego de la venta a su padre, lo cierto es, que nadie ha mencionado, que ello obedeciera a una estratagema para hacerse al predio, o para desposeer a DOMINGUEZ MARIN, ya que no se puede perder de vista, que el propio FAUSTO estaba tratando de enajenar el fundo, aun con anterioridad a dicha venta. Por manera que la situación descrita, despeja cualquier inquietud al respecto.

Finalmente, es de relieves, que si el anhelo jurídico del gestor de la restitución, no es precisamente la devolución del predio, sino como insistentemente se ha expuesto, que le den una indemnización o algo, porque no pudo vender por el precio real, es de ver, que si la venta no se produjo por sacar provecho o ventaja, ni tampoco por un precio irrisorio, y que se ha

⁴² A folio 66 cuaderno 1 A, obra la certificación de la Gerente de dicho Fondo, en donde da cuenta del desembolso de un crédito cuyo destino era la adquisición de una finca.



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

reconocido inclusive por el actor, que la venta no fue presionada por el comprador, no se puede extraer en grado de certeza, que se presentara un despojo jurídico merced a la tan enunciada negociación.

Por lo que sin desconocer que el demandante, fue víctima de hechos de violencia, ya que como ha dicho la Corte Constitucional, aquella condición emerge del " *solo hecho de que fueron temores fundados los que dieron lugar a su desarraigo, sin que para el efecto cuente que en su declaración inicial el mismo haya manifestado que "que no ha tenido amenazas, que no ha sufrido hostigamiento ni pernoctaron en su finca los grupos que se encuentran en conflicto*"⁴³, por aquellos debe hacerse acreedor a una indemnización de carácter administrativo, con cargo a los recursos de la UNIDAD DE REPARACION DE VICTIMAS, antes que a la restitución del fundo como mecanismo preferente de reparación, sin que en nada se afecte la situación de los opositores, amén de que el actual poseedor de la heredad, según su aseveración vertida ante La UAEGRTD, también padeció los rigores de la violencia, al punto que de idéntica manera a otros lugareños abandonó la finca MESOPOTAMIA, por la tan tristemente célebre masacre de ALASKA.

A lo que no está por demás adicionar, que atendida la labor habitual del restituyente, -panadería-, y al hecho que jamás se ha ocupado de la agricultura, como manifestara gráficamente su esposa, señora LUZ MARINA GRAJALES, al decir que aquel "ni siquiera la ha ayudado a sembrar una cebolla", no se podría hablar de la afectación de mínimo vital o proyecto de vida, por el hecho de no ordenar la restitución, porque vale iterar, FAUSTO, su esposa e hijo, sostuvieron al unísono que su labor siempre ha sido la panadería. Con todo, que como se consignó, en el registro de Víctimas⁴⁴, lo que pretende, es una reparación administrativa, que al menos para el año 2001, concretamente, para el mes de diciembre ya tenía asignado el turno número 26909, y por los hechos del 13 de octubre de 2001, que no

⁴³ En auto de seguimiento número 119 de 2013, la Corte Constitucional, hizo pronunciamiento sobre las situaciones de violencia generalizada, alteraciones del orden público, graves violaciones de los derechos humanos y del derecho internacional humanitario, acerca de la condición de las personas desplazadas por la violencia, y trajo a colación la sentencia T-882 de 2005 M.P. Alvaro Tafur Galvis.

⁴⁴ Folio 266 cuaderno principal



*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras*

precisamente de los de su abandono o mejor de las diferencias habidas con su ex socio JOSE RAUL RAMIREZ MARIN (q.e.p.d).

Y, no es que se sostenga una tesis tendiente a desconocer los derechos de quienes sin tener dedicación exclusiva a las labores del campo, hubieren sido privados de su propiedad, posesión o u ocupación, bien por el abandono o desplazamiento forzado; sino que tales derechos resultan visiblemente más afectados para aquellas personas que siempre han tenido arraigo y han derivado su sustento de las labores del campo, contrariamente, de quienes como para el asunto bajo examen, no se han dedicado a dichas tareas ni derivado su modus vivendi, y que precisamente por ello, su real anhelo jurídico con los procesos de restitución, como se ha dejado entrever, no es sino la consecución de una indemnización.

Para concluir, atendiendo el alegato de la señora Agente del Ministerio Público, pertinente es decir, que mal se podría acceder a la restitución, cuando el desplazamiento que afirma se produjo, no correspondió al del fundo solicitado, y porque en últimas como se ha consignado en el cuerpo de esta providencia, no se puede aseverar de manera categórica, que el opositor o su hijo hubieren presionado a FAUSTO para que enajenara la heredad, ora que trataran de sacar utilidad de la negociación, quienes por el contrario aún en la adversidad de la región, han resistido a permanecer por ser aquella su opción de vida. Amén de que tal cual expresa JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, también aquel padeció los rigores de la violencia, al punto que tuvo que salir un tiempo de la finca MESOPOTAMIA, predio al que se limitaba a ir a "darle vuelta" como expusiera durante el año 2001.

Puestas de este modo las cosas, y como por lo expuesto, la restitución del predio no estaría dada a prosperar, porque las singularidades que bordearon la negociación del fundo materia de debate, en momento alguno develan la existencia de un despojo jurídico, inocua se torna cualquier consideración con respecto a la situación de los opositores, ya que tal cual se ha dejado perfilado, lo conclusión que aflora es, que si lo realmente pretendido por el promotor de la acción, como ha expuesto de manera reiterada, es una indemnización, la senda procurada resultó equivocada para ventilar sus



pretensiones, ya que perfectamente se pudo acudir directamente a la Unidad para la Reparación de Víctimas, en aras de alcanzar tal cometido, sin necesidad de convocar al aparato judicial.

Vale puntualizar a manera de epílogo para este tipo de asuntos, que la condición de víctima, también debe servir de pábulo, para efectivizar los principios de verdad y garantía de no repetición de los hechos victimizantes, para cuyo efecto, se hace menester, como se dispondrá en la parte resolutive, oficiar al Centro de Memoria Histórica, para que se encargue de documentar el caso bajo estudio, dentro del marco de sus competencias.

DECISIÓN

Con apoyo en lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESU E L V E:

1.- DENEGAR LA RESTITUCION DEL FUNDO DENOMINADO "MESOPOTAMIA", formulada por el señor FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN, contra JOSE RAUL RAMIREZ MARIN, conforme a los fundamentos expuestos en la parte motiva de esta decisión.

2.- RECONOCER LA CALIDAD DE VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO en los términos de la Ley 1448 de 2011, al señor FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN y a su grupo familiar, a quien, en virtud de tal reconocimiento, y para efecto de efectivizar los principios de la verdad y garantías de no repetición,



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras

se oficiará al Centro de Memoria Histórica, para que dentro del marco de sus competencias, documente el caso del actor.

3.- Consecuencia de la determinación anterior, ORDENASE A LA UNIDAD DE REPARACION DE VICTIMAS, para que dentro del marco de sus competencias, y sí aún no lo hubiere hecho, previo el cumplimiento de los requisitos de ley, proceda dentro del término de treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, si ya no lo hubiere hecho, a efectuar una reparación de carácter administrativo al señor FAUSTO AURELIO DOMINGUEZ MARIN.

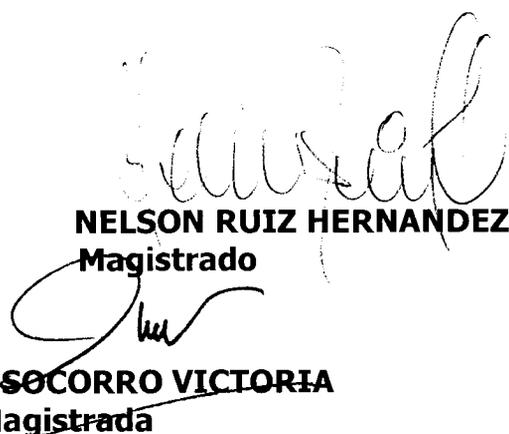
4.- ORDENASE al SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULÚA Valle del Cauca, para que al recibo del respectivo oficio, proceda a cancelar la inscripción de la demanda de restitución de tierras del folio de matrícula inmobiliaria número: 373-5954 así como las demás medidas cautelares adoptadas en este juicio.

5.- Sin lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



AURA JULIA REALPE OLIVA
Magistrada Ponente



NELSON RUIZ HERNANDEZ
Magistrado



GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA
Magistrada