

República de Colombia

Rama Judicial



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE SANTIAGO DE CALI
SALA CIVIL**

**ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS
Avenida 3A Nte. N° 24N-24**

SANTIAGO DE CALI, TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL DIECISÉIS.

RADICACIÓN N° 761113121003201300074 01

Magistrado Ponente: **DIEGO BUITRAGO FLÓREZ**

Ref.: Solicitud de Restitución y Formalización de Tierras de **TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA**

Discutido y aprobado por la Sala en sesión de 30 de junio de 2016, según Acta N° 035 de la misma fecha.

Decide la Sala la solicitud de Restitución y Formalización de Tierras prevista en la Ley 1448 de 2011, instaurada por TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA a cuya prosperidad se oponen NEBARDO SANTA SANTA y NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ.

CONTENIDO	
	Pág.
I. ANTECEDENTES:	2
II. DEL TRÁMITE ANTE EL JUZGADO:	4
III. DEL TRÁMITE ANTE EL TRIBUNAL:	6
1. Competencia.	6
2. Itinerario en esta instancia.	6
i. Actuación oficiosa.	6
ii. Concepto del Ministerio Público.	7
iii. Alegaciones finales.	7
IV. CONSIDERACIONES:	7
1. Asunto a resolver.	7
2. Precisiones generales.	8
i. Noción de restitución de tierras y de restitución subsidiaria.	8
ii. Condición de víctima para los fines previstos en la Ley 1448 de 2011	9
iii. Víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial.	12
iv. Distinción entre víctima del conflicto armado y víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial.	12

761113121003201300074 01

v. Normas aplicables en materia de prestaciones, restituciones, compensaciones y deudas afectas al inmueble reclamado.	13
vi. Contenido de la sentencia y derechos de eventuales opositores.	13
vii. Delimitación del concepto <i>buena fe exenta de culpa</i> .	14
3. Solución del caso.	15
i. Pruebas del conflicto armado en el municipio de El Dovio, y en particular en la zona de influencia del predio reclamado.	15
ii. Pruebas de la propiedad, el desplazamiento o abandono forzado, y el posterior despojo del inmueble reclamado.	17
iii. Condición de víctima del conflicto armado con derecho a restitución.	20
iv. Presunción de que los hechos de violencia le impidieron a la reclamante ejercer su derecho fundamental de defensa en el proceso ejecutivo hipotecario.	24
v. Invalidez de la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria.	25
vi. Mecanismos legales reparatorios en relación con los pasivos.	25
vii. Rectificación de los linderos, perímetro, cabida, y demás datos y elementos de identificación del predio.	26
viii. Afectaciones forestales del inmueble.	27
ix. Solución de las oposiciones formuladas contra la solicitud de restitución.	27
x. Orden de transferencia del predio.	35
xi. Cancelación de la inscripción de las prohibiciones de enajenar.	35
xii. Remisión de copias a la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS.	35
xiii. No condena en costas.	35
DECISIÓN:	35
RESUELVE:	36

DESAROLLO

I. ANTECEDENTES:

Surtido el requisito de procedibilidad consistente en la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas [literal b) del artículo 84 de la Ley 1448 de 2011], TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA, actuando por conducto de procurador judicial designado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS (en adelante UAEGRTD), DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA, solicitó que a ella y a su hijo JOSÉ GARBELLY GARCÍA AGUDELO les fuere reconocida la condición de víctimas del conflicto armado; que le fuere protegido (a la solicitante) su derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras y por consiguiente se ordenase, a su favor, la restitución jurídica y material del predio denominado "La Esperanza", distinguido con matrícula inmobiliaria N°

761113121003201300074 01

380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo y la cédula catastral N° 00-01-005-0067-000, ubicado en la vereda Toldafria del municipio de El Dovio, Valle, con un área de 12 hectáreas según títulos de propiedad y certificado de tradición del inmueble, o un área catastral alfanumérica de 7 hectáreas con 1.662 m², o un área catastral cartográfica de 7 hectáreas con 5.318 m²; que en igual forma le fuere protegido su derecho a la restitución integral como mujer rural en los términos de la Ley 731 de 2002; que se impartieren otras órdenes afines conforme lo dispone el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011; y que se decretaren las medidas con efecto reparador de que trata el artículo 121 ibídem.

Las precitadas pretensiones se fundamentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1) La solicitante adquirió la propiedad del predio "La Esperanza", antes descrito, a título de compraventa perfeccionada con el señor GABRIEL ANTONIO SERNA MONTOYA, mediante escritura pública número 714 de 4 de diciembre de 1962, otorgada en la Notaría de Roldanillo, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria atrás mencionado.

2) Desde su llegada al predio vivió en el mismo con su grupo familiar, empero, hacia el año 1990 empezaron a aparecer muertos en la zona, así como saqueos y pérdidas de ganado, lo que coincidió con la presencia del grupo armado guerrillero ELN.

3) El 24 de noviembre de 1995, el esposo de la adquirente, ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ, en el momento en que se dirigía hacia su casa, recibió varios disparos que le ocasionaron la muerte. Tal factor, aunado a la presión ejercida por integrantes de la guerrilla, quienes en varias ocasiones pretendieron que los hijos de la solicitante se vincularan al grupo armado, le produjeron permanente e ineludible temor y zozobra.

Por la citada situación, en diciembre de 1995 abandonó el predio y se trasladó al municipio de Tuluá con sus hijos JOSÉ GARBELLY, LUIS ALFADIS (fallecido de manera violenta el 22 de junio de 1999), y JAMES HUMBERTO GARCIA AGUDELO (fallecido también en forma violenta el 11 de marzo de 2012).

4) En el predio quedó un trabajador y un hijo de la solicitante, de nombre ABELARDO GARCÍA AGUDELO. El primero, abandonó la finca dos meses después; el segundo, fue desaparecido en el año 2004.

5) Además de los ya nombrados, se mencionan a continuación otros hijos de la señora AGUDELO DE GARCÍA, que no convivían con ella al

momento de los hechos y que para ese entonces conformaban ya núcleos familiares diferentes e independientes, según se manifiesta en las páginas 1 y 2 de la demanda (folio 7, frente y vuelto, del cuaderno principal):

	Nombres y apellidos	Estado
1	ADIELA GARCÍA AGUDELO	Desaparecida en el año 1996
2	WILLIAM GARCÍA AGUDELO	Desaparecida en el año 1997
3	ABELARDO GARCÍA AGUDELO	Desaparecido en el año 2004
4	GUSTAVO GARCÍA AGUDELO	Fallecido
5	MARTHA LINA GARCÍA AGUDELO (hija de crianza desde que nació)	Viva
6	MARÍA PASTORA GARCÍA AGUDELO	Viva
7	LILIANA GARCÍA AGUDELO	Viva
8	LIDA PATRICIA GARCÍA AGUDELO	Viva
9	DIANA DAMARIS GARCÍA AGUDELO	Viva
10	MARIELA GARCÍA AGUDELO	Viva

6) El abandono del predio en las anotadas circunstancias, implicó que el mismo dejara de ser explotado en debida forma (venía siendo destinado a cultivos de plátano, café, siembra de caña, maíz y frijol, lo que constituía el sustento del grupo familiar). Ello llevó a que la solicitante no pudiera continuar pagando las cuotas de un crédito, garantizado con hipoteca sobre el inmueble, contraído con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.

5) Ante el incumplimiento de la obligación garantizada con hipoteca, la entidad financiera antes mencionada inició y tramitó el proceso ejecutivo hipotecario número 762504089001200600005 00 en el Juzgado Promiscuo Municipal de El Dovio, en el cual fue rematado el predio en disputa por NEBARDO SANTA SANTA según diligencia de remate practicada el 6 de agosto de 2008 y aprobada por auto de 25 de agosto del mismo año.

II. DEL TRÁMITE ANTE EL JUZGADO:

El Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Guadalajara De Buga, por auto de 27 de abril de 2013 (fls. 25 a 33 Cdo. Ppal) admitió la solicitud y, en consecuencia, ordenó la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria asignado al predio; dispuso la sustracción provisional del comercio de dicho bien, así como la suspensión de los procesos judiciales, notariales y administrativos que se hubieran iniciado en relación con el inmueble; ordenó la notificación del inicio del proceso al Alcalde del municipio de El Dovio, al Ministerio Público en cabeza

del Procurador Delegado ante los Jueces de Restitución de Tierras; decidió correr traslado a NEBARDO SANTA SANTA, último propietario inscrito, para los fines previstos en el artículo 87 de la Ley 1448 de 2011¹; también resolvió citar a NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, ocupante del predio según información suministrada por la UAEGRTD; y decretó la publicación de la solicitud en un diario de amplia circulación nacional.

El señor NEBARDO SANTA SANTA recibió notificación personal de la admisión precitada el 4 de abril de 2014 (fl. 130 Cdno. Ppal), y en el mismo acto de notificación se opuso a la restitución. Aseveró haber permutado el inmueble a su hermano WILSON SANTA SANTA y que éste lo vendió a la señora NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, pero que el predio figuraba como de su propiedad por cuanto no vieron la necesidad de hacer papeles dada la confianza que se tenían.

La señora NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ recibió a su turno notificación personal de la admisión de la solicitud el 21 de marzo de 2014 (fl. 104 Cdno. Ppal), fecha en la cual solicitó amparo de pobreza por no disponer de los recursos para pagar un abogado (fl. 107 del mismo cuaderno). En tal virtud, por auto de fecha 31 de marzo de 2014 (fls. 25 a 33 ibídem) le fue designada una Defensora Pública a efectos de que ejerciera su apoderamiento dentro del proceso. La amparada dio respuesta a la reclamación por conducto de su procuradora judicial mediante escrito visible a folios 156 a 158 del susodicho cuaderno, en el cual dijo no constarle los hechos de la misma, se atuvo a lo que resultare corroborado en el proceso y se opuso a la restitución jurídica y material del predio objeto de reclamación, el cual afirma haber comprado por la suma de \$45'000.000 mediante contrato verbal celebrado con el señor WILSON FERNANDO SANTA, a quien atribuye haberlo comprado también mediante contrato verbal perfeccionado con el señor NEBARDO SANTA SANTA.

Con fundamento en lo anterior, alega ser una compradora de "BUENA FE EXENTA DE CULPA" y no haber generado los hechos victimizantes. Afirmó, además, estar habitando el inmueble junto con su núcleo familiar y destinarlo al cultivo de pasto para un ganado que adquirió con un crédito, aún vigente, "con el Banco Caja Agraria" (sic).

¹ Ley 1448 de 2011, Art. 87.- *"Traslado de la solicitud.- El traslado de la solicitud se surtirá a quienes figuren como titulares inscritos de derechos en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria donde esté comprendido el predio sobre el cual se solicite la restitución y a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas cuando la solicitud no haya sido tramitada con su intervención.*

Con la publicación a que se refiere el literal e) del artículo anterior se entenderá surtido el traslado de la solicitud a las personas indeterminadas que consideren que deben comparecer al proceso para hacer valer sus derechos legítimos y a quienes se consideren afectados por el proceso de restitución.

Cumplidas las anteriores formalidades sin que los terceros determinados se presenten, se les designará un representante judicial para el proceso en el término de cinco (5) días.

Una vez practicadas y recaudadas las pruebas decretadas, el Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Buga, mediante auto de 21 de mayo de 2014 (fls. 220 a 223 Cdo. Ppal), dispuso remitir el proceso, para lo de su competencia, a esta Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali.}

III. DEL TRÁMITE ANTE EL TRIBUNAL:

1. Competencia.

Conforme lo prevé el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011 (Ley de Víctimas del Conflicto Armado Interno), correspondió a esta Sala (Civil Especial de Restitución de Tierras) del Tribunal Superior de Cali, conocer, en única instancia, del presente proceso, por tratarse de un asunto con oposición reconocida en el mismo.

2. Itinerario en esta instancia.

i. Actuación oficiosa.

Avocado el conocimiento del asunto por cuenta del Tribunal, se observó que tanto el avalúo comercial presentado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE TULUÁ, visible a folios 288 a 300, como el informe técnico pericial IGAC-URT rendido de manera conjunta por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, IGAC y la UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, URT, obrante a folios 305 a 313, no habían sido puestos a consideración de las partes para su eventual contradicción, razón por la cual se dispuso, por auto de 12 de agosto de 2014 (fl. 18 del cuaderno del Tribunal), correrles traslado de los mismos, por el término de ley, para los fines previstos en los artículos 238 y 243, inciso 2°, del Código de Procedimiento Civil, sin que se hubieren pronunciado sobre el particular (fl. 18 del cuaderno del Tribunal).

Así mismo, por auto de 28 de marzo de 2016 (fl. 68 del cuaderno del Tribunal), se ordenó oficiar al Juzgado Promiscuo Municipal de El Dovio, Valle, a efectos de que remitiera copia auténtica del expediente contentivo del proceso ejecutivo radicado con el número 762504089001200600005 00, promovido por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A. contra TERESA DE JESUS AGUDELO GARCIA. Para tal fin se libró el oficio número 715 de 30 de marzo de 2016 y en respuesta al mismo el juzgado mencionado remitió la copia del expediente citado, el que obra a folios 73 a 189, y fue puesto en

conocimiento de las partes por auto de 12 de abril de 2016 (fl. 190), sin que hicieren pronunciamiento alguno.

ii. Concepto del Ministerio Público.

La representante del Ministerio Público rindió concepto (fls. 21 a 58 del cuaderno del Tribunal), en el cual realizó un resumen del asunto y concluyó que *“es imposible desconocer la calidad de víctima de la solicitante y su núcleo familiar, así como la calidad que ostenta la opositora dentro del predio”* (fl. 58 mismo cuaderno).

Con apoyo en el citado concepto, solicitó la protección del derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras a favor de la solicitante, en los términos establecidos por la Corte Constitucional mediante sentencia T-821 de 2007, además del reconocimiento de la indemnización administrativa de que trata el artículo 148 del Decreto 4800 de 2011 por los hechos de violencia que padeció y que quedaron debidamente acreditados en el proceso. En igual forma solicitó el reconocimiento de la buena fe a la opositora y el mantenimiento incólume del negocio jurídico sobre el predio reclamado (fl. 58 mismo cuaderno).

iii. Alegaciones finales.

La reclamante presentó escrito de alegaciones finales (fls. 275 a 287) por conducto de la apoderada designada por la UAEGRTD, mediante el cual ratificó las pretensiones de la solicitud inicial, pero en el mismo puso de presente que en la audiencia de interrogatorio de parte que le fue practicado el 21 de mayo de 2014 manifestó que no le agradaba volver al predio objeto de restitución, por lo que sugirió a la autoridad judicial considerar la posibilidad de dar aplicación al artículo 72 de la Ley 1448 de 2011.

IV. CONSIDERACIONES:

1. Asunto a resolver.

Corresponde al Tribunal decidir:

Primero: Si procede acceder a las pretensiones de la parte actora, por haber sufrido el despojo del predio aquí reclamado en las circunstancias de tiempo, modo y lugar que la legitiman para solicitar la restitución predial.

Segundo: Si le asiste razón a la parte opositora y si esta es, además, adquirente de buena fe exenta de culpa, o segunda ocupante con los derechos que jurídicamente le corresponden.

2. Precisiones generales.

i. Noción de restitución de tierras

A modo de introducción en el tema (a medida que se avance en la materia se irán haciendo precisiones concretas sobre la misma), es pertinente decir por ahora que la *restitución de tierras* es un derecho o privilegio superlativo (goza de especiales ventajas)², consagrado en el artículo 72 y subsiguientes de la Ley 1448 de 2011, concedido a las víctimas del conflicto armado interno cuando quiera que hubieren sido despojadas o desplazadas de sus predios (artículo 76 ibidem), entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley citada (artículo 75), que rige hasta el 21 de enero de 2011 (artículo 208).

Puede ser de dos (2) clases, a saber:

1) Restitución jurídica y/o material. Opera cuando se circunscribe al mismo predio despojado.

2) La restitución subsidiaria. Como su nombre lo indica, es una forma de restitución a la cual hay lugar en defecto de la jurídica y material, y que se encuentra contemplada de manera puntual en el inciso 2° del artículo 72 precitado en cuanto dispone: *“En subsidio, procederá, en su orden, la restitución por equivalente o el reconocimiento de una compensación”*.

Significa lo anterior que existen dos (2) modalidades de restitución subsidiaria:

² Baste con decir que la restitución de tierras es reconocida como un derecho fundamental, que se caracteriza, entre otros aspectos, porque: i) se nutre de puntuales presunciones de derecho y legales a favor de las víctimas reclamantes (artículo 77 de la Ley 1448 de 2011); ii) se presumen fidedignas las pruebas provenientes de la UAEGRTD, que es el ente por conducto del cual suelen formalizarse las reclamaciones a nombre de las víctimas, (inciso 3° del artículo 89 ibidem); iii) está cobijado con especiales medidas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial y otros impuestos (numeral 1° del artículo 121 ibidem); y iv) la cartera morosa de servicios públicos domiciliarios prestados a los predios, lo mismo que las deudas crediticias del sector financiero existentes al momento de los hechos, son objeto de un programa de condonación que podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral de Víctimas (numeral 2° del artículo 121 citado).

200

La primera, denominada **restitución por equivalente**, que consiste en la oferta de alternativas a las víctimas del despojo o del abandono forzado de sus bienes para acceder a terrenos de similares características y condiciones en otra ubicación, y procede cuando no sea posible la restitución jurídica y material, o cuando la víctima no pueda retornar al predio, por razones de riesgo para su vida e integridad personal (enunciado inicial del inciso 4° del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 en concordancia con la sentencia C-715 de 2012).

La segunda, que consiste en un **reconocimiento de compensación (en dinero)**, y sólo procede en el evento en que no sea posible ninguna de las precitadas formas de restitución. (Enunciado final del inciso 4° del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011).

ii. Condición de víctima para los fines previstos en la Ley 1448 de 2011.

Conforme al inciso 1° del artículo 3 de la citada ley, se consideran víctimas aquellas personas que, con ocasión del conflicto armado interno, hayan sufrido un daño individual o colectivo por hechos ocurridos a partir del 1° 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. Empero, a voces del inciso 2° del mismo artículo, en caso de que se le hubiere dado muerte a la víctima directa, o esta estuviere desaparecida, se considera también víctima al *“cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil”, y a falta de éstas, “lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente”*.

En igual forma, en el inciso 3° *ibídem* se advierte: *“De la misma manera se consideran víctimas las personas que hayan sufrido un daño al intervenir para asistir a la víctima en peligro o para prevenir la victimización”*.

Para una mejor comprensión del concepto víctima antes descrito, es pertinente precisar, como a continuación se procede, qué se entiende por *conflicto armado interno*, por *infracciones al Derecho Internacional Humanitario*, y por *violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos*.

1) Conflicto armado interno.

Por *conflicto armado interno*, según la jurisprudencia internacional, citada en la sentencia C-291 de 2007, se entiende *“el recurso a la fuerza*

armada entre Estados, o la violencia armada prolongada entre las autoridades gubernamentales y grupos armados organizados, o entre tales grupos, dentro de un Estado”³.

En la misma sentencia se acota que, conforme al Estatuto de Roma de la Corte Penal Internacional, la noción de *conflicto armado interno* “*Se aplica a los conflictos armados que tienen lugar en el territorio de un Estado cuando existe un conflicto armado prolongado entre las autoridades gubernamentales y grupos armados organizados o entre tales grupos*”.

En igual forma, en la sentencia C-781 de 2012, sobre exequibilidad de la expresión “*ocurridas con ocasión del conflicto armado interno*”, consignada en el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, la Corte Constitucional precisó:

“5.4.2. Tal vez el conjunto más amplio de pronunciamientos de la Corte Constitucional en materia de protección de los derechos de las víctimas de hechos violentos ocurridos en el contexto del conflicto armado se encuentra en materia de protección de las víctimas de desplazamiento forzado interno. En dichas decisiones, la Corte Constitucional ha examinado el contexto en el cual se produce la vulneración de los derechos de las víctimas y ha reconocido que se trata de víctimas del conflicto armado cuando los hechos acaecidos guardan una relación de conexidad suficiente con este.

Desde esa perspectiva ha reconocido como hechos acaecidos en el marco del conflicto armado (i) los desplazamientos intraurbanos,⁴ (ii) el confinamiento de la población;⁵ (iii) la violencia sexual contra las mujeres;⁶ (iv) la violencia generalizada;⁷ (v) las amenazas provenientes de

³ Traducción informal: “*a resort to armed force between States or protracted armed violence between governmental authorities and organised armed groups or between such groups within a State*”. **Caso del Fiscal v. Dusko Tadic**, No. IT-94-1-AR72, decisión de la Sala de Apelaciones sobre su propia jurisdicción, 2 de octubre de 1995, par. 70. Esta regla ha sido reiterada en numerosas decisiones del Tribunal Penal Internacional para la Antigua Yugoslavia, entre las cuales se cuentan los casos de **Fiscal vs. Aleksovsky**, sentencia del 25 de junio de 1999; **Fiscal vs. Blagojevic y Jokic**, sentencia del 17 de enero de 2005; **Fiscal vs. Tihomir Blaskic**, sentencia del 3 de marzo del 2000; **Fiscal vs. Radoslav Brdjanin**, sentencia del 1º de septiembre de 2004; **Fiscal vs. Anto Furundzija**, sentencia del 10 de diciembre de 1998; **Fiscal vs. Stanislav Galic**, sentencia del 5 de diciembre de 2003; **Fiscal vs. Enver Hadzahasanovic y Amir Kubura**, sentencia del 15 de marzo de 2006; **Fiscal vs. Dario Kordic y Mario Cerkez**, sentencia del 26 de febrero de 2001; **Fiscal vs. Sefer Halilovic**, sentencia del 16 de noviembre de 2005; **Fiscal vs. Dragoljub Kunarac y otros**, sentencia de la Sala de Apelaciones 12 de junio de 2002; **Fiscal vs. Momcilo Krajisnik**, sentencia del 27 de septiembre de 2006.

⁴ T-268 de 2003 (MP. Marco Gerardo Monroy Cabra).

⁵ Auto 093 de 2008 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) y T-402 de 2011 (MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

⁶ Auto 092 de 2008 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) y T-611 de 2007 (MP. Nilson Pinilla Pinilla).

⁷ T-821 de 2007 (MP (E) Catalina Botero Marino).

actores armados desmovilizados;⁸ (vi) las acciones legítimas del Estado;⁹ (vii) las actuaciones atípicas del Estado;¹⁰ (viii) los hechos atribuibles a bandas criminales;¹¹ (ix) los hechos atribuibles a grupos armados no identificados,¹² y (x) por grupos de seguridad privados,¹³ entre otros ejemplos”.

2) Infracciones al Derecho Internacional Humanitario.

Infracciones al Derecho Internacional Humanitario no son otras que las transgresiones a cualquiera de las normas, estatutos o convenios que lo integran, que dicho sea de paso hacen parte del Bloque de Constitucionalidad reconocido en los artículos 93 y 94 de la Constitución Política, tales como –para citar solo algunos– la *Declaración Universal de los Derechos Humanos (de 1948)*, la *Convención Americana de Derechos Humanos*, el *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (de 1966)*, el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (de 1966)* la *Convención contra la Tortura y otros Tratos Crueles, Inhumanos y Degradantes (de 1948)*, la *Convención para la Prevención y Sanción para el Delito de Genocidio (de 1948)*.

Ahora bien, entre las normas o estatutos que conforman el *Derecho Internacional Humanitario* susceptibles de infracción en el marco del conflicto armado interno, cabe mencionar, por vía de ejemplo, las que velan por la protección del derecho a la propiedad y a no ser privado arbitrariamente del mismo (artículo 17 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*); las que propenden por el derecho al uso y goce de los bienes (artículo 21 de la *Convención Americana de Derechos Humanos*); y el derecho a circular libremente por el territorio del Estado y a escoger libremente residencia en el mismo (artículo 12 del *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*).

3) Violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.

Violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos,¹⁴ son, a su turno, cualquier atentado contra la persona perpetrado con ocasión del conflicto armado, como lo son el homicidio, la

⁸ T-895 de 2007 (MP: Clara Inés Vargas Hernández).

⁹ Ver las sentencias T-630 y T-611 de 2007 (MP. Humberto Antonio Sierra Porto), T-299 de 2009 (MP: Mauricio González Cuervo) y el Auto 218 de 2006 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa).

¹⁰ T-318 de 2011 (MP. Jorge Iván Palacio Palacio).

¹¹ T-129 de 2012 (MP. Jorge Pretelt Chaljub).

¹² T-265 de 2010 (MP. Juan Carlos Henao Pérez) y T-188 de 2007 (MP. Álvaro Tafur Galvis).

¹³ T-076 de 2011 (MP. Luis Ernesto Vargas Silva).

¹⁴ Normas que en igual forma hacen parte del Bloque de Constitucionalidad cimentado en los artículos 93 y 94 mencionados.

desaparición forzada, la tortura, las lesiones personales y el desplazamiento forzado.

iii. Víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial.

Precisados los conceptos de *restitución de tierras*, *víctima para los fines previstos en la ley 1448 de 2011* y *conflicto armado interno*, hay lugar a decir que **víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial**, ya jurídico-material, ora subsidiaria, es la persona en quien concurren los siguientes elementos o requisitos:

1) Ser o haber sido propietaria o poseedora de un predio particular, u ocupante de un predio baldío.

2) La existencia de un conflicto armado interno.

3) Haber sufrido, por razón del conflicto armado interno, el *despojo o abandono forzado* del predio en los términos de que trata el artículo 74 de la Ley 1448.

Dicha norma 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*”; y 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 periodo establecido en el artículo 75*” (período que abarca desde el 1° de enero de 1991 hasta el término de vigencia de la Ley 1448, conforme se indica en el siguiente otro requisito).

4) (De carácter temporal). Que el despojo o abandono del inmueble hubiere ocurrido entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la susodicha Ley (artículo 75 *ibídem*), establecido, dicho término de vigencia, según el artículo 208 de la misma, en diez (10) años contados a partir de su promulgación, acontecida ésta en el Diario Oficial N° 48.096 de fecha 10 de junio de 2011, de donde se sigue que la aludida ley rige hasta el 10 de junio de 2021.

iv. Distinción entre víctima del conflicto armado y víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial.

Como puede observarse, y a manera de síntesis, una es la condición de *víctima (del conflicto armado)* otra la condición de *víctima (del conflicto armado) con derecho a restitución predial*.

Víctima del conflicto armado es quien haya sufrido **un daño por hechos ocurridos a partir del 1° 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 a causa del conflicto armado interno, conforme lo dispone el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011.

Víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial, es, según el artículo 75 ibidem, el propietario o poseedor de uno o más predios, o el explotador de baldíos cuya propiedad pretenda adquirir por adjudicación, que en virtud del conflicto armado interno haya sufrido **un despojo o abandono del inmueble en los términos del artículo 74 ya referido,¹⁵ entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley 1448 de 2011**, fijada en diez (10) años contados a partir del 10 de junio de 2011, de acuerdo con los artículos 72, 74, 75 y 208 de la susodicha ley.

v. Normas aplicables en materia de prestaciones, restituciones, compensaciones y deudas afectas al inmueble reclamado.

En este tipo de procesos no son aplicables, con el condigno rigor que las caracteriza, las reglas inherentes a las prestaciones y restituciones mutuas (artículos 961 a 971 del C. C. y normas afines), por cuanto la Ley 1448 de 2011 consagra disposiciones específicas sobre la materia, como también puntuales medidas para la solución de contingencias propias de los procesos de restitución de tierras despojadas, y no solo para cuando hay lugar a decretar compensaciones (artículo 91 de la Ley 1448 de 2011), sino en lo que toca con el manejo de pasivos afectos al inmueble, para lo cual estatuye mecanismos concretos de reparación (artículo 121 ibidem).

vi. Contenido de la sentencia y derechos de eventuales opositores.

A la luz del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, la sentencia que se profiera en proceso de restitución de tierras ha de pronunciarse de manera definitiva sobre la propiedad, posesión del bien u ocupación del baldío objeto de la demanda, y decretar las compensaciones a que haya lugar a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa dentro del proceso.

¹⁵ Lo que constituye una forma de infracción al *Derecho Internacional Humanitario* así como una violación grave y manifiesta a las *normas internacionales de Derechos Humanos*.

205

En igual forma, en la misma deben impartirse, entre otras medidas, “*Las órdenes pertinentes para que se haga efectivo cumplimiento de las compensaciones de que trata la ley, y aquellas tendientes a garantizar los derechos de todas las partes en relación con las mejoras sobre los bienes objeto de restitución*” (literal j. del artículo 91 citado).

vii. Delimitación del concepto *buena fe exenta de culpa*.

Corresponde señalar que la locución *buena fe exenta de culpa* alude al deber jurídico-legal de actuar de buena fe y sin descuido o negligencia.

Se diferencia la *buena fe exenta de culpa* (o cualificada o creadora de derechos, como también se le denomina)¹⁶, de la *buena fe simple*, en que ésta sólo exige conciencia recta y honesta, pero no una particular conducta (puede involucrar cierto grado de descuido), en tanto que aquella requiere el empleo de una conciencia recta y honesta en concurso con una especial diligencia y cuidado, lo que supone la asunción de una conducta activa que se traduce en la realización de averiguaciones que lleven a la seguridad y certeza del derecho que se pretende adquirir.

La buena fe exenta de culpa, conforme a reiterada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, está integrada por varios elementos estructurales. En esencia son:

1) **La exigencia de un error común.** “*Que se trate de un error generalizado, es decir, de un error no universal pero sí colectivo*”¹⁷.

2) **Que el error sea invencible.** “*Que el error haya sido invencible, o sea que hasta los hombres más prudentes y avisados lo habrían cometido. A este propósito dice Gorphe: ‘No basta la excusabilidad ordinaria; es preciso que el error haya sido*

¹⁶ La *buena fe exenta de culpa*, o cualificada o creadora de derechos, se sustenta en la máxima **error communis facit jus** (el error común crea el derecho). Sobre el instituto versan, entre otras, las siguientes tres sentencias famosas de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

1) Sentencia de 20 de mayo de 1936, M. P. EDUARDO ZULETA ANGEL, publicada en G. J. t. XLIII, pp. 44 y ss, y en *Jurisprudencia y Doctrina*, tomo V, número 49, enero de 1976, pp. 51 y 52;

2) Sentencia de 23 de junio de 1958, M. P. ARTURO VALENCIA ZEA, publicada en G. J. número 2198, t. LXXXVIII, pp. 222 a 243; y

3) Sentencia de 3 de agosto de 1983, M. P. JORGE SALCEDO SEGURA, publicada en G. J. número 2411, t. CLXXII (Primera Parte), pp. 149 a 156.

¹⁷ Sentencia de 20 de mayo de 1936, ya citada, G. J. t. XLIII, pp. 49.

206

*necesario, invencible, moralmente imposible de evitar. En esa investigación se tienen en cuenta los usos corrientes (...)*¹⁸.

3) **Que exista una normal adquisición del derecho.** “*Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley*”¹⁹.

En suma, en los conflictos de restitución de tierras de que trata la Ley 1448 de 2011, la *buena fe exenta de culpa* exigida a quien se oponga a la restitución de un predio, ha de consistir en la demostración de que el acto de adquisición del bien se ajustó a la ley, que se tuvo la conciencia de haber obrado con honestidad, lealtad y rectitud, y que se adoptaron los medios posibles para no caer en error y no violar los derechos de terceros. O, como lo puntualizó la Corte Constitucional en la sentencia C-820 de 2012, con ocasión del examen de constitucionalidad del artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, “*La buena fe exenta de culpa se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación*”.

3. Solución del caso.

Descendiendo al caso concreto, a efectos de resolverlo, se tiene que al plenario fueron allegadas, de manera regular y oportuna, las pruebas que a continuación se clasifican, examinan y valoran.

i. Pruebas del conflicto armado en el municipio de El Dovio, y en particular en la zona de influencia del predio reclamado.

Obran en el proceso las siguientes:

1) El certificado de uso de suelos de fecha 25-02-2014, expedido por la Oficina de Planeación y Obras Públicas del municipio de El Dovio, Valle, en el cual se indica que el suelo en el cual está ubicada la finca de que trata el presente proceso está clasificado como terreno con amenaza “*grado bajo, Según Acuerdo 015 de 2001*” (o Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT). (Fl. 89, cuaderno principal).

2) La comunicación S-2014-003711 / COSEC –EMCAR - 29 de fecha 18 de febrero de 2014, por medio de la cual la Dirección de Carabineros y

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Sentencia de 23 de junio de 1958, también ya citada, G. J. t. LXXXVIII, pp. 242.

Seguridad Social de Guadalajara de Buga, en respuesta al oficio N° 384 de 4 de febrero de 2014 (fls. 50 a 52), por el cual se requirió información relacionada con las condiciones de seguridad y orden público de la vereda Toldafría del municipio de El Dovio, indicó que en el Cañón de Las Garrapatas delinque la banda criminal Los Rastrojos, que cuenta con armas de guerra (fusiles), con influencia delictiva en los corregimientos de Playa Rica, Bitaco (de este forma parte la vereda Toldafría), Lituania, La Pradera y El Oro, entre otros (Fl. 92, mismo cuaderno).

3) El informe de Riesgo N° 021-09 de fecha 23 de septiembre de 2009 (fls. 128 a 135 del cuaderno N° 2, pruebas comunes), correspondiente al municipio de El Dovio, rendido por la DEFENSORÍA DELEGADA PARA LA EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA POBLACION CIVIL COMO CONSECUENCIA DEL CONFLICTO ARMADO – Sistema de Alertas Tempranas – SAT, en el cual se reporta que *“Se encuentran en riesgo aproximadamente 5.968 habitantes emplazados en la cabecera municipal y zona rural”*. (Fl. 128).

En dicho informe se indica que los grupos armados ilegales *“Los Rastrojos”*, *“Los Machos”* y la guerrilla de las FARC se disputan el control territorial del cañón del río Garrapatas, ocasionando en tal forma violaciones de derechos humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario, que se expresan en homicidios, desapariciones, desplazamientos y confinamientos forzados. También se manifiesta que en décadas anteriores el cañón del río fue disputado entre las FARC y las Autodefensas Unidas de Colombia, AUC, que ingresaron al norte del departamento a mediados de los años 90 y que sus prácticas están relacionadas con masacres, desplazamientos y alianzas con narcotraficantes y delincuentes.

En el mismo informe se describen situaciones de violencia desatadas a raíz del conflicto armado durante los años 2004 y subsiguientes.

Finaliza el informe con puntuales recomendaciones a distintos organismos y estamentos.

4) El Informe de Seguimiento N° 025-10 (Primera Nota al Informe de Riesgo N° 021-09), de fecha 10 de diciembre de 2010 (fls. 154 a 154 del cuaderno N° 2, pruebas comunes), en el cual se manifiesta que el grupo ilegal *“Los Rastrojos”* *está presionando a los pequeños propietarios para que abandonen sus predios, los cuales son ocupados de inmediato y empleados por los miembros de esa agrupación ilegal durante semanas para planear y ejecutar acciones violentas. Esta situación ha generado un sistemático desplazamiento de pobladores (...)*” (fl. 150 vuelto). Concluye el informe con nuevas recomendaciones.

5) El Informe de Seguimiento N° 018-11 (Segunda Nota al Informe de Riesgo N° 021-09), de fecha 8 de agosto de 2011 (fls. 135 a 141 del cuaderno N° 2, pruebas comunes), en donde se reporta que pese a las acciones implementadas en materia de protección por parte de las autoridades competentes, el riesgo permanece y se ha extendido a otras veredas del municipio (fl. 135 vuelto).

En el mismo informe se concluye:

“De acuerdo con lo expuesto en la nota de seguimiento se prevé la ocurrencia de violaciones a los derechos fundamentales e Infracciones al Derecho Internacional Humanitario que se podrían materializar en amenazas de muerte, intimidaciones, homicidios selectivos y múltiples (masacres), desplazamientos forzados, desapariciones forzadas, restricciones a la libre movilidad, confinamientos, reclutamiento y utilización ilícita de niños, niñas y adolescentes, violencia sexual de niñas y mujeres, explotaciones sexual de niñas y adolescentes con fines comerciales, desplazamiento, gota a gota, y violencia selectiva contra líderes, lideresas, integrantes del (sic) administración local, miembros del resguardo indígena y en general toda la población que se oponga a los intereses del grupo armado [i.e. ‘Los Rastrojos’] ilegal hegemónico (...).”

En igual forma, finaliza el informe con la renovación de recomendaciones a diferentes organismos y entidades.

6) El Informe de Seguimiento N° 019-12 (Tercera Nota al Informe de Riesgo N° 021-09), de fecha 3 de diciembre de 2012 (fls. 142 a 149 del cuaderno N° 2, pruebas comunes), en el que se indica que las situaciones de riesgo advertidas persisten (fl. 143 frente), al paso que se imparten nuevas recomendaciones.

ii. Pruebas de la propiedad, el desplazamiento o abandono forzado, y el posterior despojo del inmueble reclamado.

Militan las siguientes:

1) A folios 48 y 49 del cuaderno 2 de pruebas, reposa la escritura pública número 714 de 4 de diciembre de 1962, con la correspondiente nota de registro, otorgada en la notaría de Roldanillo, Valle, mediante la cual TERESA DE JESUS AGUDELO DE GARCÍA compró el inmueble aquí reclamado a GABRIEL ANTONIO SERNA MONTOYA.

2) En igual forma, a folios 115 a 117 del cuaderno principal, obra el certificado de tradición del inmueble, en cuya anotación número 1 se evidencia el registro de dicha escritura pública.

La citada escritura pública, junto con el certificado de tradición del inmueble, demuestran que la solicitante fue propietaria del predio hasta el 23 de mayo de 2013, fecha en que se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria del predio (anotación número 13) el remate del mismo practicado en el proceso ejecutivo hipotecario ya descrito.

En igual forma, obran en el expediente los siguientes otros documentos demostrativos de varios hechos de violencia, de los cuales ha venido siendo víctima la reclamante:

3) El registro civil de defunción del cónyuge de la solicitante, señor ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ, fallecido en la vereda La Rivera (aledaña a la vereda Toldafría) el 24 de noviembre de 1995 (fl. 75 del cuaderno 2, pruebas de la solicitante), y el acta de levantamiento del cadáver del citado difunto en la cual se reportan las condiciones de violencia ya referidas en que se produjo el deceso (fls. 70 a 72 del mismo cuaderno).

Los referidos documentos, la declaración rendida por la solicitante y las pruebas, ya reseñadas, del conflicto armado desatado en el municipio de El Dovio desde décadas anteriores al año 2000, acreditan con suficiencia los hechos de violencia ocurridos en el marco del aludido conflicto que motivaron el abandono del predio por parte de la señora AGUDELO DE GARCIA en diciembre de 1995.

4) El certificado de registro de nacimiento de ADIELA GARCIA AGUDELO (hija de TERESA DE JESUS AGUDELO YEPES y ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ), y el reporte criminalístico de su desaparición el 16 de septiembre de 1994 en Zarzal, Valle (fls. 77 y 78 ibídem).

5) El certificado de registro de nacimiento de WILLIAM GARCIA AGUDELO (hijo de TERESA DE JESUS AGUDELO YEPES y ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ), y el reporte criminalístico de su desaparición el 14 de julio de 1994 en Zarzal, Valle (fls. 80 y 81 ibídem).

6) El certificado de registro de nacimiento de ABELARDO GARCIA AGUDELO (hijo de TERESA DE JESUS AGUDELO YEPES y ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ), y el reporte criminalístico de su desaparición el 15 de febrero de 2005 en el corregimiento de Bitaco, Jurisdicción de El Dovio, Valle (fls. 88 y 89 ibídem).

7) El oficio CPBD N° 19897 de 23 de diciembre de 2013, mediante el cual la Comisión de Búsqueda de personas desaparecidas de la Defensoría del Pueblo, informa que ADIELA, WILLIAM y ABELARDO GARCIA AGUDELO se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Desaparecidos (fl. 142 ibídem).

8) Los reportes de desaparición de ADIELA, WILLIAM y ABELARDO GARCIA AGUDELO (fls. 143 a 151 ibídem).

9) El registro civil de nacimiento de GUSTAVO GARCIA AGUDELO (hijo de TERESA DE JESUS AGUDELO YEPES y ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ), y el de su defunción en el municipio de Tuluá el 7 de septiembre de 1996 (fls. 84 y 85 ibídem).

Comentario: Aunque no se tiene conocimiento de quién o quiénes fueron los autores del homicidio de GUSTAVO GARCIA AGUDELO, se trata de un suceso trágico que si bien no constituye prueba del conflicto armado y de la violación de derechos en virtud del mismo (conflicto y violación de derechos que sí aparecen acreditados con otras pruebas ya enunciadas), contribuyó al aumento del temor y zozobra de la aquí reclamante.

10) El registro civil de nacimiento de LUIS ALFADIS GARCIA AGUDELO (hijo de TERESA DE JESUS AGUDELO YEPES y ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ), y el de su defunción en el municipio de San Pedro el 22 de junio de 1999, en el que se reporta como causa del deceso: muerte violenta (fls. 95 y 96 ibídem).

Igual comentario que en el caso del numeral "9)".

11) El registro civil de nacimiento de JAMES HUMBERTO GARCIA AGUDELO (hijo de TERESA DE JESUS AGUDELO YEPES y ERNESTO ABEL GARCIA RODRIGUEZ), y el de su defunción en el departamento del Chocó el 11 de marzo de 2012, en el que se reporta como probable manera de muerte: violenta (fls. 100 a 102 ibídem).

Se reitera el mismo comentario del numeral "9)".

Las pruebas enunciadas en los numerales 4) y subsiguientes son, en igual forma y como se dijo antes, indicativas de hechos de violencia que, con independencia de que tuvieren relación o no con el conflicto armado, constituyen episodios trágicos que han acrecentado el miedo sembrado en la víctima –aquí reclamante – por razón del susodicho conflicto.

20

También hace parte del expediente la copia auténtica de proceso ejecutivo de BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A. contra TERESA DE JESUS AGUDELO DE GARCIA, radicado bajo el número 762504089001200600005 00, tramitado en el Juzgado Promiscuo Municipal de El Dovio, iniciado a comienzos de 2006 (fls. 73 a 189 del cuaderno principal). Una pieza procesal del mismo que es importante destacar, es el acta de diligencia de secuestro, practicada el 26 de julio de 2006, en la cual se dejó consignado que “*Ya em (sic) el sitio de la diligencia no se encontró persona alguna (...) y los cultivos existentes en el predio, se encuentran en mal estado, por cuanto no existe desde tiempo atrás ninguna administración del bien*” (folio 128).

Es del caso resaltar que en la época en que tramitó el proceso ejecutivo citado subsistían aún los hechos de violencia que originaron el abandono del inmueble (para comprobarlo basta con consultar los informes de riesgo y de seguimiento rendidos por la DEFENSORÍA DELEGADA PARA LA EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA POBLACION CIVIL COMO CONSECUENCIA DEL CONFLICTO ARMADO – Sistema de Alertas Tempranas – SAT, visibles a folios 128 y ss del cuaderno N° 2 de pruebas comunes), por lo que, con arreglo al 2° inciso del numeral 4 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, hay lugar a presumir que la situación de violencia le impidió a la reclamante ejercer su derecho fundamental de defensa dentro del referido proceso,

Lo anterior por cuanto, conforme al inciso 1° del numeral 4 citado, en virtud de la *presunción del debido proceso en decisiones judiciales*, probada por el solicitante la propiedad, posesión u ocupación, y el posterior despojo del bien inmueble, no podrá negársele la restitución con fundamento en que –entre otros eventos–, el bien fue objeto de diligencia de remate si el respectivo proceso judicial se inició en la época de las amenazas o hechos de violencia que originaron el desplazamiento, cual ocurrió en el *sub examine*.

En la anterior forma, resulta claro que por razón de hechos de violencia propios del conflicto armado, la solicitante se vio forzada a abandonar su finca, perdiendo en tal forma el contacto directo con la misma y quedando por tanto impedida para ejercer su administración y explotación, lo que facilitó el despojo de la heredad en las circunstancias antes registradas.

iii. Condición de víctima del conflicto armado con derecho a restitución.

Apreciadas en conjunto las pruebas atrás enunciadas, se concluye que respecto de la reclamante concurren los requisitos que la acreditan como víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial, habida

761113121003201300074 01

cuenta que está demostrado que: i) desde comienzos de los años 90 se detectó la presencia del grupo subversivo ELN en la zona de ubicación del predio; ii) el cañón del río Garrapatas ha sido disputado entre las FARC y las Autodefensas Unidas de Colombia, AUC, que ingresaron al norte del departamento a mediados de la misma década, cuyas prácticas se relacionaron con masacres y desplazamientos, además de otras conductas violatorias de los derechos humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario; iii) los grupos armados ilegales “Los Rastrojos”, “Los Machos” y la guerrilla de las FARC continuaron enfrentándose por el control territorial del cañón del río, ocasionando con ello violaciones, homicidios, desapariciones, desplazamientos y confinamientos forzados; iv) en noviembre de 1995 el cónyuge de la solicitante, en el momento en que se dirigía hacia su hogar, recibió varios disparos que le causaron la muerte; v) que el aludido grupo subversivo en repetidas ocasiones intentó el reclutamiento de los hijos de la solicitante; y vi) todo ello le produjo insuperable temor y zozobra, por lo que en diciembre de 1995 abandonó el predio y se trasladó al municipio de Tuluá con algunos de sus hijos, y si bien en la heredad quedó un trabajador con uno de los hijos de la solicitante, el primero solo estuvo dos meses en tanto que el segundo fue desaparecido en el año 2004 y, en todo caso, para el 2006, año en el cual fue rematado el inmueble, este se encontraba ya abandonado y por ende sus cultivos en mal estado en razón de la falta de administración del fundo. Y no sobra agregar que, entre septiembre de 1996 y marzo de 2012, tres de los hijos de la petente fueron asesinados, y entre julio de 1994 y febrero de 2005 otros tres fueron desaparecidos, entre estos el ya referido, dos de ellos en el municipio de Zarzal y otro en el corregimiento de Bitaco (al cual pertenece la vereda Toldafría) del municipio de El Dovio.

La mayoría de los antes citados, sino todos ellos, son acontecimientos de violencia propios del conflicto armado interno, con la particularidad de que el abandono del predio y el proceso ejecutivo hipotecario en el cual fue rematado el mismo, se produjeron con posterioridad al 1° de enero de 1991, lo que legitima a la reclamante para solicitar la restitución, a la cual se accederá, pero en la forma subsidiaria, y no ciertamente porque dicha beneficiaria hubiere manifestado que no era su deseo regresar a la finca, sino porque la restitución jurídico-material del bien implicaría un riesgo para su vida e integridad personal, por cuanto se trata de una mujer (que goza de especial protección, por disponerlo así el artículo 114 de la Ley 1448 de 2011), mayor de 78 años de edad (nació el 21 de abril de 1938 según consta en su cédula de ciudadanía visible a folio 104 del cuaderno 2, de pruebas la parte actora), siendo, por tanto, una mayor adulta que, dada su avanzada edad ha de registrar un frágil estado de salud que amerita especiales cuidados y consideraciones para con aquella, so pena de poner en riesgo su existencia.

Sustentos legales de lo antes expuesto son: i) la Ley 1251 de 2008 (*Por la cual se dictan normas tendientes a procurar la protección, promoción y*

defensa de los derechos de los adultos mayores)²⁰, cuyo artículo 3 dispone de manera expresa que se considera **Adulto Mayor** “aquella persona que cuenta con sesenta (60) años de edad o más”; y ii) la Ley 1276 de 2009 (A través de la cual se modifica la Ley 687 del 15 de agosto de 2001 y se establecen nuevos criterios de atención integral del adulto mayor en los centros vida), que en el literal b) de su artículo 7 define como **Adulto Mayor** “aquella persona que cuenta con sesenta (60) años de edad o más”, al paso que agrega: “A criterio de los especialistas de los centros vida, una persona podrá ser clasificada dentro de este rango, siendo menor de 60 años y mayor de 55, cuando sus condiciones de desgaste físico, vital y psicológico así lo determinen”. Y no sobra agregar que el artículo 6, numeral 4, de la Ley 1251 citada, impone al propio **Adulto Mayor** los siguientes deberes:

- a) Desarrollar actividades de autocuidado de su cuerpo, mente y del entorno;
- b) Integrar a su vida hábitos saludables y de actividad física;
- c) Hacer uso racional de los medicamentos siguiendo las recomendaciones médicas prescritas;
- d) Participar activamente en las actividades deportivas, recreativas y culturales que le permitan envejecer sanamente, de planeación de políticas públicas y programas que se diseñen a favor de este grupo de población en lo local;
- e) Promover la participación en redes de apoyo social que beneficien a la población, en especial aquellas que se encuentran en condiciones de extrema pobreza y de vulnerabilidad social, así como vigilar el cumplimiento de las políticas sociales y de asistencia social que se desarrollen en su identidad territorial;
- f) Propender por su propio bienestar y crear condiciones que le permitan reducir su nivel de dependencia familiar y estatal, haciéndolo autosuficiente y desarrollando sus capacidades y potencialidades;
- g) Proporcionar información verídica y legal de sus condiciones sociales y económicas”. (Resaltado fuera de texto).

De igual manera, la misma Ley 1276 de 2009, en el literal d) del artículo 7 citado, pregona la **Atención Primaria al Adulto Mayor** entendida por tal

“Conjunto de protocolos y servicios que se ofrecen al adulto mayor, en un Centro Vida, para garantizar la promoción de la salud, la prevención de las enfermedades y su remisión oportuna a los servicios de salud para su

²⁰ Sobre el particular versa la sentencia T-533 de 2010, en cuyo pie de página número 31 se precisa: “Debe aclararse que anteriormente, y ante un vacío normativo al respecto, la jurisprudencia de la Corte Constitucional asumía que la “tercera edad” comenzaba cuando se superaba el promedio de vida de los colombianos certificado por el DANE; sin embargo, a partir de la expedición del artículo 2º de la ley 1251 de 2008 y de los artículos 1º y 7º de la ley 1276 se llena este vacío, pues se establece que pertenecerán a la tercera edad las personas que cuenten con más de 60 años de edad, siendo obligatorio garantizarles todos beneficios que se derivan del ordenamiento constitucional y legal por su condición de sujetos de especial protección”.

atención temprana y rehabilitación, cuando sea el caso. El proyecto de atención primaria hará parte de los servicios que ofrece el Centro Vida, sin perjuicio de que estas personas puedan tener acceso a los programas de este tipo que ofrezcan los aseguradores del sistema de salud vigente en Colombia”.

Como puede observarse, la propia ley (en particular las leyes 1251 de 2008 y 1276 de 2009 ya citadas), enseña que una persona mayor de 60 años de edad, requiere cuidados no solo personales sino de parte de terceros, entre éstos ciertas instituciones especializadas.

Por tanto, la restitución subsidiaria preanunciada se ordenará, en principio, en la modalidad *restitución por equivalente*, como lo establecen los artículos 72 y 97 de la Ley 1448 de 2011, con la advertencia de que si ello no fuere posible, atendidas, como se dijo antes, la edad de la solicitante y su frágil estado de salud, propio de la edad, se le compense en dinero la restitución decretada. En relación con este último aspecto, al ser la solicitante una persona mayor de 78 años de edad, es seguro que, conforme lo enseñan las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, presenta diversos síntomas de agotamiento, tanto en los órdenes físico y mental, como en los órdenes emocional y psíquico.

La restitución en referencia resulta afín al postulado que inspira el Principio Pinheiro 21.1.,²¹ a la luz del cual “(...) *Para cumplir el principio de la justicia restitutiva, los Estados velarán porque el recurso de indemnización sólo se utilice cuando el de restitución resulte de hecho imposible*”, cual ocurre ciertamente al pretender que una víctima mujer mayor adulta retorne a un predio rural y se reasiente en el mismo, cometido que exige constante e ininterrumpida labor para su adecuada explotación agrícola o pecuaria.

Por todo ello, se impartirá a la UAERTD la orden de ofrecerle a la solicitante, previa consulta con la misma, la alternativa de acceder a un terreno en otra ubicación de similares características y condiciones al aquí reclamado, brindándole a dicha solicitante la posibilidad de postular o proponer ella misma el terreno de las anotadas características. Y, en procura de lograr la reparación pronta y efectiva de la víctima, dada su especial condición de vulnerabilidad, si no se lograre acuerdo alguno en el término de dos (2) meses) y salvo que ambas partes decidieren ampliar el plazo para ello, que le compense en dinero la restitución decretada, por el valor en que sea avaluado el predio teniendo en cuenta para ello el dictamen e informe de

²¹ Los *Principios Pinheiro* son un conjunto de postulados consignados en el *Manual sobre Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de Refugiados y Personas Desplazadas*, aprobado por la Sub-Comisión de Protección y Promoción de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas en agosto de 2005, el cual tiene por objeto “*contribuir al fortalecimiento de la protección del derecho a la restitución y, por tanto, a la prevención de conflictos y a la consolidación de la paz recientemente lograda*”, según se indica en el prefacio del mismo.

215

levantamiento planimétrico realizado por la Comisión Conjunta IGAC-URT, visible a folios 306 y siguientes del cuaderno del tribunal, en el cual se reporta que el área real del mismo es de 7 hectáreas con 974m² (no de 12 hectáreas como figura en los títulos y certificado de tradición).

Tal avalúo deberá hacerse, y allegarse al presente proceso, por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la presente sentencia, y el costo del mismo, según lo señala el artículo 2.15.1.6.6. del Decreto 440 de 2016, correrá por cuenta de la opositora NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ y le será descontado del monto de la compensación a su favor que se decreta líneas más adelante por tratarse de una opositora de buena fe exenta de culpa. (No se tendrá en cuenta el avalúo rendido por la Lonja de Propiedad de Tuluá, visible a folios 288 a 300, pese a no haber sido objetado ni contradicho, por la sencilla razón de haber sido elaborado sobre la base de que la extensión del predio era de 12 hectáreas, cuando en realidad es de 7 hectáreas con 974m², conforme ha quedado señalado).

No desconoce la Sala que lo ideal sería que antes de dictar sentencia se elaborare y aprobase el avalúo en mención, pero ello iría en contra del principio de la celeridad que ha de regir los procesos de restitución de tierras. Además, no puede perderse de vista que, conforme lo preceptúa el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, *“el Juez o Magistrado mantendrá la competencia para garantizar el goce efectivo de los derechos del reivindicado en el proceso, prosiguiéndose dentro del mismo expediente las medidas de ejecución de la sentencia (...). Dicha competencia se mantendrá hasta tanto estén completamente eliminadas las causas de la amenaza sobre los derechos del reivindicado en el proceso”*.

Ahora bien, en lo que atañe a proyectos productivos, eventuales subsidios para construcción y/o mejoramiento de vivienda o para adecuación de terrenos y demás, los mismos están ligados a la entrega del predio dado en equivalencia, razón por la cual no se dispondrá nada sobre el particular.

Así mismo, como la solicitante ha venido recibiendo otras ayudas que involucran su atención en salud, se abstendrá el Tribunal de emitir órdenes adicionales al respecto.

iv. Presunción de que los hechos de violencia le impidieron a la reclamante ejercer su derecho fundamental de defensa en el proceso ejecutivo hipotecario.

Observa la Sala que el proceso ejecutivo hipotecario atrás mencionado, en el cual fue rematado por un tercero –NEBARDO SANTA SANTA, aquí opositor– el predio objeto de restitución, se inició en el año 2006, época para

la cual la reclamante había abandonado ya el inmueble, debido a los hechos de violencia atrás referidos. Por tal motivo y, como se dijo antes, con apoyo en el 2° inciso del numeral 4 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, se presume que tales hechos de violencia le impidieron a la reclamante ejercer su derecho fundamental de defensa dentro del aludido proceso. No obstante, si bien se reconoce a favor de la solicitante la aludida presunción, no se declarará la nulidad del citado proceso, no solo por cuanto el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA no fue vinculado como parte al presente trámite, sino porque no existe duda acerca de la legitimidad de las obligaciones cobradas por la citada entidad financiera²².

v. Invalidez de la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria.

En todo caso, se ordenará la cancelación de la **anotación 13** del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio, toda vez que la misma fue realizada el 25 de mayo de 2013, muy a pesar de estar vigentes las prohibiciones de enajenar de que tratan las **anotaciones 7 y 8** del certificado de tradición del inmueble, que datan de 26 de noviembre de 2008, razón por la cual la anotación 13 citada carece de validez.

vi. Mecanismos legales reparatorios en relación con los pasivos.

Respecto de los saldos por deudas afectas al inmueble, es preciso recordar que, en relación con los pasivos de las víctimas generados durante la época del despojo o el desplazamiento, las autoridades deberán tener en cuenta como medidas con efecto reparator las reguladas en los numerales 1 y 2 del artículo 121 de la Ley 1448 de 2011 (reglamentado por los artículos 43 y 44 del Decreto 4829 de 2011 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Social), que versan, el numeral 1, sobre *“Sistemas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones del orden municipal o distrital relacionadas con el predio restituido o formalizado”* (efecto para el cual las entidades territoriales deben establecer mecanismos

²² No puede pasarse por alto que, conforme lo advierten organismos como la USAID (Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional) y la FIP (Fundación Ideas para la Paz), que lideran programas de Gobernalidad Territorial en países afectados por la presencia de grupos armados organizados, son múltiples los *“factores que no solo profundizan la compleja situación de (...) regiones, sino también reflejan la persistencia de una debilidad institucional que no cuenta con la capacidad para responder a los desafíos de un contexto de conflicto armado”*. A lo que se suma *“una debilidad de la justicia formal y administrativa (...) En muchas partes hay alcaldías, juzgados, concejos y personerías, pero no en todas existe la realidad institucional que corresponde a lo previsto por esas instituciones”* En: *Institucionalidad Socavada - Justicia local, territorio y conflicto*, USAID-FIP, Bogotá, 2015, pp. 28 y 29.

Sin embargo, en lo que atañe al proceso ejecutivo hipotecario arriba descrito, la entidad demandante en el mismo lejos está de haber sido una organización criminal que propendiera por la infiltración de instituciones con el fin de apropiarse de la propiedad rural. Su misión es muy otra: entre otras funciones no menos importantes, promover y apoyar el desarrollo agrícola.

de alivio y/o exoneración de esos pasivos a favor de las víctimas del despojo o abandono forzado), y el numeral 2, sobre el sometimiento de la deudas por servicios públicos domiciliarios prestados al inmueble, y obligaciones crediticias del sector financiero existentes al momento de los hechos²³, a un programa de condonación de cartera que podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas.

Las compensaciones de que trata la ley (artículo 91, inciso 1º y literal j., entre otros), y demás a que haya lugar, son materia de decisión líneas más adelante, en acápite aparte, como lo ameritan las particularidades del presente caso concreto, en el cual se resolverán las oposiciones contra la solicitud de restitución.

vii. Rectificación de los linderos, perímetro, cabida, y demás datos y elementos de identificación del predio.

En los títulos de propiedad y el certificado de tradición del inmueble se reporta que el mismo tiene una extensión superficiaria de 12 hectáreas, en tanto que en el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC, figura con un área catastral alfanumérica de 7 hectáreas con 1.662 m² y un área catastral cartográfica de 7 hectáreas con 5.318 m².

Por razón de las citadas diferencias de áreas, se decretó como prueba la verificación de linderos y medidas. Para tal fin la Comisión Conjunta IGAC-URT, integrada por los topógrafos CARLOS ALBERTO OCAMPO OSPINA (del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC) y LINA TOVA (de la UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS, UTR), realizó el levantamiento planimétrico del inmueble y rindió informe fechado el 18-06-2014, que obra a folios 306 y siguientes, en el cual se reportó que *“el área levantada por la Comisión Conjunta sobre el predio ‘La Esperanza’ es de 7 hectáreas con 0974 metros cuadrados, la cual difiere significativamente con el área registral y un poco con el área catastral del IGAC”* (fl. 311 frente).

En el referido informe, que vino acompañado de un plano en formato facilitativo de medio pliego propio del IGAC, se recomendó tener como extensión real del inmueble el área planimétrica levantada (7 hectáreas con 0974 metros cuadrados), la que se sugirió ser notificada y aclarada a la

²³ Cumple memorar que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, en la comunicación visible a folio 264 del cuaderno principal, por medio de la cual dio respuesta al oficio 376 de 4 de febrero de 2014, que obra a folio 36 del mismo cuaderno, indicó que a 5 de junio de 2014 la señora TERESA DE JESUS AGUDELO GARCIA registró las obligaciones números 725069700042076, vigente pero castigada, con un estado de deuda a 05/06/2014 por valor de \$27'036.662; 725069700042386, vigente pero castigada, con un estado de deuda a 05/06/2014 por valor de \$6'029.016; y 726069700045064, ya cancelada.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de proceder al ajuste en el registro catastral (fl. 311 vuelto).

Dicho informe no fue objetado por las partes, quienes tampoco formularon observación alguna al respecto. Por consiguiente, no existiendo controversia alguna sobre el particular, y conforme lo propuso la Comisión Conjunta IGAC-URT, se decretará la actualización de linderos, medidas y demás datos y elementos de identificación del predio, y se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, Valle, que realice la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria abierto al inmueble, y que una vez se efectúe la misma remita los documentos o títulos e información pertinente a la Oficina de Catastro competente para los fines de que trata el artículo 65 de la Ley 1579 de 2012²⁴ y demás disposiciones concordantes.

viii. Afectaciones forestales del inmueble.

El Tribunal no pierde de vista que si bien el predio podría estar afectado por normas legales de protección y reserva forestal, considerable parte del mismo ha venido siendo destinada a la explotación agrícola y pecuaria, lo que no resulta incompatible con las normas citadas. Por tanto, continuará siendo del resorte de las autoridades competentes y con arreglo a la ley, determinar las medidas en la materia aplicables al predio en cuestión y que mejor armonicen con la explotación agrícola y pecuaria de la finca.

ix. Solución de las oposiciones formuladas contra la solicitud de restitución.

El opositor NEBARDO SANTA SANTA, quien adquirió el fundo mediante remate practicado en el proceso ejecutivo hipotecario ya referido, dijo haberlo permutado a su hermano WILSON FERNANDO SANTA SANTA y que este lo vendió a su turno a NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, quien habita y vive en la finca junto con CARLOS MARIO SANTA, hermano de aquellos y esposo de esta. Anotó que CARLOS MARIO sufre una incapacidad. Dicho opositor indicó que la señora NANCY JOVANA tiene semovientes, cultivos de lulo y pasto en el fundo, y que este está dotado de buenas cercas. Si bien dijo saber que en la zona ha habido presencia de grupos armados como Los Machos, Los Rastrojos y guerrilla del ELN, refirió

²⁴ Ley 1579 de 2012, **Art. 65.-** “**Información Registro-Catastro.** Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas”.

no haber tenido conocimiento de amenazas contra la señora TERESA DE JESÚS AGUDELO.

Por su lado, WILLIAM FERNANDO SANTA, quien declaró como testigo, señaló haber adquirido el predio a título de permuta celebrada con NEBARDO SANTA SANTA y que posteriormente lo vendió a la señora NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ.

NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, también opositora, dijo haberle comprado el predio a WILLIAM FERNANDO SANTA por la suma de \$45'000.000, pagado así: \$20'000.000 de contado y el excedente en cuotas mensuales de \$1'000.000. Indicó que vive en el predio desde agosto de 2012 y que el mismo cuenta con cultivo de lulo, pasto, vacas lecheras y terneras.

Dicho lo anterior, corresponde resolver las oposiciones formuladas por NEBARDO SANTA SANTA y NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ.

1) Caracterización de la buena fe exenta de culpa en cabeza de NEBARDO SANTA SANTA.

Es innegable que tanto el contrato de “permuta” del predio celebrado entre NEBARDO SANTA SANTA y WILSON SANTA SANTA, lo mismo que el contrato de “compraventa” perfeccionado entre éste y NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, son inexistentes –no nacieron a la vida jurídica– como quiera que no fueron elevados a escritura pública, requisito **ad substantiam actus** y prueba **ad probationem solemnitatem** en materia de permuta y compraventa de bienes inmuebles, según se desprende de lo dispuesto en los artículos 1857 y 1956 del Código Civil, en concordancia con los artículos 232 del Código de Procedimiento Civil y 225 del Código General del Proceso.

No obstante lo anterior, no puede desconocerse que los derechos alegados por la señora GIRALDO MUÑOZ, actual poseedora del predio (posesión que se deduce de las pruebas ya citadas), se derivan, en parte, de los adquiridos en su momento por el señor NEBARDO SANTA SANTA. Por consiguiente, antes de decidir la oposición planteada por aquella, es pertinente examinar si este último es o no un adquirente de buena fe exenta de culpa.

Al efecto es preciso recordar que NEBARDO SANTA SANTA adquirió el inmueble en remate judicial practicado en el proceso ejecutivo hipotecario varias veces mencionado.

Por tanto, a efectos de resolver la oposición formulada por NEBARDO SANTA SANTA, hay lugar a memorar que uno de los ejemplos de adquisición de derechos de buena fe exenta de culpa, reconocido de manera expresa por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (sentencia de 20 de mayo de 1936, con ponencia del magistrado ARTURO VALENCIA ZEA)²⁵, es el regulado en el artículo 947 del Código Civil que exceptúa de la reivindicación las cosas muebles cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en el que se vendan cosas muebles de la misma clase, y que establece que justificada tal circunstancia, el poseedor no queda obligado a restituir la cosa sino se le reembolsa lo que dio por ella y lo que gastó en repararla y mejorarla.

Ese especial tratamiento a la reivindicación de cosas compradas en escenarios como los nombrados, se sustenta en la consideración de que el comprador que quiere estar seguro de adquirir de quien realmente es dueño de la cosa lo hace en uno de esos sitios o establecimientos, que son los autorizados por la ley para la venta de tal tipo de cosas.

Dijo entonces la Corte:

“El artículo 947 no se refiere a la buena fe simple, sino a un grado superior, a la que se ha denominado buena fe cualificada o creadora de derechos y situaciones.

(...) Por tanto, el 947 del Código Civil, se refiere a otra clase de buena fe, a la que se ha denominado buena fe creadora de derechos. El comprador desde luego, ha debido adquirir la cosa en un establecimiento comercial, o sea, un establecimiento abierto al público en el que usualmente se venden cosas de la misma naturaleza.

La buena fe protegida por el artículo 947 reúne ampliamente las condiciones ya anotadas, o sea, conciencia de adquirir la cosa de quien es dueño, y certeza de que el tradente es el verdadero dueño. (...). Nadie concibe que un comerciante con autorización del mismo orden jurídico y a la vista de todos, abra un establecimiento para vender cosas de que no es propietario o que no se encuentra debidamente autorizado para venderlas”²⁶.

Lo propio, *mutatis mutandis* (cambiando lo que se debe cambiar), hay que decir de las cosas, muebles o inmuebles, adquiridas en remate, ámbito en el cual suelen enajenarse todo tipo de bienes (o cosas) susceptibles de valoración económica que han sido previamente embargadas, secuestradas y avaluadas con sujeción a reglas específicas y una vez resueltas las

²⁵ G.J. N° 2198 t. LXXXVIII, pp. 235 y 236.

²⁶ G.J. N° 2198 t. LXXXVIII, pp. 235 y 236.

eventuales peticiones sobre levantamiento de embargos o secuestros, así como las posibles objeciones u observaciones contra el avalúo de las mismas, y luego de realizado por el juez competente el *control de legalidad* tendiente a sanear las nulidades que pudiere acarrear el remate, en virtud de todo lo cual queda establecido, sin ningún asomo de duda, que se trata de cosas o bienes que reúnen las exigencias mínimas requeridas para ser enajenadas, lo que de paso explica que por expreso mandato legal (artículos 530 del Código de Procedimiento Civil y 455 del Código General del Proceso), cualquier irregularidad que pueda afectar la validez del remate se considere saneada si no es alegada antes de la adjudicación y no sean oídas las solicitudes de nulidad que se formulen después de dicha adjudicación.

Por lo antes expuesto, las circunstancias tiempo, modo y lugar en que NEBARDO SANTA SANTA adquirió el predio aquí disputado, configuran, al entender de esta Sala, un típico caso de buena fe exenta de culpa, habida cuenta que, al amparo de la ley, y concretamente de las normas de procedimiento, las mismas denotan la conciencia de haber actuado con probidad, diligencia y cuidado en el trámite de adquisición del inmueble. En breves pero puntuales términos: el solo hecho de que lo hubiere comprado en remate judicial permite inferir que su proceder fue probo, sin malicia y sin negligencia.

Expresado en otros términos, el rematante –que no fue desplazador ni victimario–, no es responsable de que el proceso ejecutivo hipotecario se hubiere adelantado en una época en la cual subsistían las amenazas o hechos de violencia que originaron el desplazamiento. Hacerlo responsable por ello implicaría exigirle una diligencia y cuidado mayor que la exigida a la acreedora hipotecaria y a la autoridad propia judicial que inició y tramitó el proceso ejecutivo en las circunstancias precitadas. Por eso resulta irrelevante que el rematante hubiere manifestado saber que en la zona de ubicación del bien ha habido presencia de grupos armados como Los Machos, Los Rastrojos y guerrilla del ELN, máxime cuando la sola presencia de grupos al margen de la ley no denota de por sí infracciones al Derecho Internacional Humanitario ni entraña *per se* la transgresión grave y manifiesta a las normas internacionales de Derechos Humanos, que constituyen supuestos fácticos necesarios para tipificar la condición de víctima del conflicto armado y que sumada al despojo de la propiedad, posesión u ocupación de un fundo a raíz del conflicto, es la que da lugar al derecho a la restitución predial. En todo caso, no puede pasarse por desapercibido que dicho rematante refirió no tener conocimiento de amenazas contra la señora TERESA DE JESÚS AGUDELO, lo que permite inferir que no tuvo conocimiento de que se tratase de una víctima del conflicto armado que debió abandonar la finca por razón del mismo.

Por cierto, un precedente judicial de esta misma Sala de Decisión en el cual se le reconoció la condición de opositor de buena fe exenta de culpa al rematante de un predio solicitado en restitución, es el consignado en la sentencia de 5 de marzo de 2015 (solicitud de restitución y formalización de

tierras de MARÍA ELENA CORREA ACOSTA, expediente N° 761113121001201300027 00, M. P. NELSON RUIZ HERNÁNDEZ). En dicha sentencia, refiriéndose a la aludida modalidad de buena fe allí alegada por la opositora, el Tribunal precisó:

Pero en este caso, a la verdad sin mayores disquisiciones, viene adamantino que ese exigido comportamiento lo tiene aquí la opositora GLORIA YURLEY GIRALDO.

Para demostrar tal aserto, acaso resulte asaz con sólo recordar cómo fue que el predio terminó en cabeza suya.

Pues que, de un lado, esa adquisición se sucedió mediante “remate”, lo que por comienzo constituye para el caso férreo indicio para descubrir esa calidad que desde ahora se reconoce, dado que las ventas forzadas por ministerio de la justicia, en las que el Juez hace las veces de representante del vendedor (art. 741 C.C.), vienen per se revestidas de una comprensible “garantía” de legalidad y confiabilidad en tanto que, quienes participan de la almoneda, parten ciertamente de unos supuestos apenas naturales y obvios de seriedad, probidad y seguridad, venidos todos de lo que implica que esa propiedad resulte otorgada precisamente por un Juez de la República, previo un proceso judicial.

(...)

A estas alturas no es mucho lo que hace falta para concluir que de veras la opositora cuenta aquí con esa profusa buena fe, a la que apenas si cabría agregar que al dominio del predio accedió por motivos que muy lejos están de significar cualquier intención de aprovecharse del desplazamiento de la solicitante; tampoco, ni por asomo, porque de alguna forma hubiere sido partícipe del desplazamiento de MARÍA ELENA y muchísimo menos porque su llegada al predio hubiere sido propiciada o de algún modo permitida por la organización ilegal a la que se acusa de ser la causante del desplazamiento. Nada de eso aparece siquiera insinuado.

Lo que en buenas cuentas determina que la propiedad del predio por la opositora no se sucedió de manera velada o violenta ni mucho menos lucrándose del desplazamiento forzado del que fue víctima MARÍA ELENA CORREA ACOSTA, justamente, porque fue autorizada por ministerio de la justicia. En fin: se desdibuja cualquier pérfida intención de GLORIA YURLEY de conseguir ventaja del desplazamiento.

Ni siquiera cabe traer a cuento la casual circunstancia de que la opositora fuere sobrina de GERMÁN MARTÍNEZ, esposo de la solicitante, y cuya muerte desencadenó el desplazamiento, como con curiosa y más bien estrecha comprensión trata de relivarlo la apoderada de la solicitante. Porque por más que se diga que esa cercanía de parentesco permite suponer que ella debía estar al tanto de las circunstancias que rodearon esa muerte de “su tío” como conocer, al propio tiempo, que fue en razón

223

de tan trágico acontecimiento que MARÍA ELENA resultó desplazada - tanto más si la opositora era colindante del predio y de pronto sabedora de la situación de orden público que rondaba la zona-, lo que ni por asomo podría figurarse es que ese previo conocimiento le alcanzara a GLORIA YURLEY para anticipar además, quizás con verdaderos dones de clarividencia, que GUSTAVO ZAPATA con la complicidad de su compañera sentimental NELIA RUTH QUEBRADA (quien adquirió el predio en 2009) habría de atacarle y provocarle las "lesiones personales dolosas" que sufrió en el mes de agosto de 2009, como tampoco, que con ocasión de ello se habría de suceder el proceso penal en el que aquellos resultaron condenados ni que luego se vendría el incidente de reparación que culminaría con esa declaratoria de "civilmente responsables" ni la condena dineraria a su favor por concepto de "perjuicios materiales e inmateriales" en cuantía de "TREINTA PUNTO CINCO (30.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes" ni que en el "remate del bien inmueble aprisionado en esta instancia", no iban a presentarse postores distintos de ella misma (y su padre) y que finalmente, en octubre de 2012, se le adjudicaría el predio "El Higuerrillo" por cuenta de ese crédito a su favor.

Casi sobra decir, por supuesto, que la aquí opositora no estaba en condiciones de presuponer tan disímil serie de acontecimientos, y antes bien, el comportamiento suyo prenegocial cuanto revela es que integralmente se aplicó con arreglo a derecho para, remate de por medio, adquirir el predio. Como que lo hizo acorde con los prudentes deberes de conducta de probidad y corrección que hubiere adoptado cualquier persona sensata en un entorno parecido.

Finalmente, mucho más desapacible resulta que el registro de la adjudicación del remate se hiciera luego de que la opositora "conociere" de la iniciación de la etapa administrativa que le precedió a este proceso

(...).

En fin: las conclusiones que preceden, amalgamadas, cuanto enseñan es que GLORIA YURLEY se comportó con la debida prudencia. De dónde ninguna duda puede ofrecer que esa alegada condición de adquirente de buena fe exenta de culpa, se encuentra cabalmente configurada y por sobre todo demostrada.

Por eso mismo, tiene derecho a la compensación que refiere el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011; que no precisamente a la posibilidad de quedarse o permanecer en el bien como lo reclama el Ministerio Público bajo el efugio que de otro modo resultaría "más gravoso" deshacer la adjudicación, si se repara que en esta especie de justicia transicional, muy por encima de ese derecho del adquirente de "buena fe exenta de culpa", está el derecho fundamental a la "restitución". Y ese, sin duda, pertenece de manera prevalente no más que a la "víctima".

Ni siquiera pretextando que la víctima viene manifestando repetidamente que no quiere regresar a ese específico inmueble; pues que, sin dejar al

margen que de esas solas afirmaciones la ley no deriva consecuencia semejante, ha rato se tiene esclarecido que el derecho fundamental a la restitución tiene lugar sea que ocurra o no el retorno (o quiéralo o no la víctima).

Lo que es de decir que esa particular expresión de voluntad de la víctima no cabe traerla a cuento para justificar algún "derecho" del opositor cuanto más bien se correspondería con una aseveración que cabría analizar sólo en estricta relación con un derecho que sería propio suyo (el de la víctima) y acaso con el fin de verificar si procede o no alguna de las formas alternativas de reparación que la Ley autoriza en subsidio de la restitución material y jurídica. Para nada menos; pero tampoco para nada más.

Ahora bien, el que en el caso de marras el remate hubiere sido inscrito estando vigente y sin levantar las dos prohibiciones para enajenar de que tratan las anotaciones 7 y 8 del certificado de tradición del inmueble (las que datan de 26 de noviembre de 2008), no desvirtúa la buena fe exenta de culpa que ampara al comprador, toda vez que el remate fue llevado a cabo el 6 de agosto de 2008 y aprobado el 25 de agosto del mismo año, esto es, antes de que fueren registradas las prohibiciones de enajenar.

En la anterior forma, habiendo sido NEBARDO SANTA SANTA un adquirente de buena fe exenta de culpa, en cuya cabeza continúa radicado el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de restitución, tiene lugar la oposición por él formulada. No obstante, si bien se reconocerá que es un opositor de buena fe exenta de culpa, no se decretará compensación alguna a su favor, como quiera que él mismo reconoce haber dispuesto del bien a título oneroso; que la actual poseedora del mismo es NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ por haberlo adquirido, a título de "compra", de WILSON SANTA SANTA; que éste a su vez lo había adquirido de aquél, a título de "permuta"; y que sólo está pendiente de que "salga" el proceso para "asegurarle" la finca a la señora GIRALDO MUÑOZ (a este último aspecto se refirió en los minutos 5 y 9:45 del CD en que se encuentra vertida su declaración). Tal compensación, conforme se sustenta a continuación, se decretará a favor de NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, respecto de quien se declarará que se trata de otra opositora de buena fe exenta de culpa con derecho a contraprestación.

2) Caracterización de la buena fe exenta de culpa en cabeza de NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ.

Sea lo primero decir que, además de las ya mencionadas, son (también) pruebas de la posesión y explotación agrícola y pecuaria del predio por la señora GIRALDO MUÑOZ, las siguientes:

1) El informe de levantamiento planimétrico del fundo fechado el 18-06-2014, rendido por la Comisión Conjunta IGAC-URT, en el cual se indica que se trata de un predio con uso agrícola y ganadero, situado en una zona en la cual predominan cultivos de lulo, café y plátano, al paso que se reporta que al momento de la visita se constató la presencia en el mismo de MARIO GIRALDO, hijo de NANCY JOVANA GIRALDO, en quienes se detectó que utilizan el fundo para sus propios beneficios (fl 308 frente).

2) El avalúo del predio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Tuluá, visible a folios 288 y siguientes, donde se expresa que se trata de un predio destinado a la explotación agropecuaria y ganadera, sembrado con un cultivo de lulo, variedad Castilla, con una edad de cinco (5) meses de trasplantado, próximo a floración, y que además cuenta con un área de reserva forestal y área en potrero.

Por todo lo antes expuesto, es indudable que NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ es la poseedora del predio, quien, además y como se dijo antes, deriva, en parte, sus derechos de un adquirente de buena fe exenta de culpa según quedó dilucidado, por haberlo "comprado" a su cuñado WILSON SANTA SANTA quien a su vez lo había recibido a título de "permuta" de su hermano NEBARDO SANTA SANTA.

En la anterior forma, al ser la actual poseedora del inmueble causahabiente de un adquirente de buena fe exenta de culpa, bien puede decirse que se trata de una *poseedora de buena fe exenta de culpa* por cuanto está probado y no existe duda que llegó al inmueble in virtud de la "negociación" que hizo con otro poseedor que a su vez había accedido al predio en razón de otra "negociación" acordada con quien figuraba como propietario, quien lo había adquirido en remate judicial, hecho éste que les constaba a aquellos por ser este último cuñado de la primera y hermano del segundo, lo que lleva a inferir que éstos dos estuvieron siempre convencidos de la correcta y legítima tradición del bien.

Es por todo lo antes expuesto que hay lugar a declarar que NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ es también opositora de buena fe exenta de culpa y con derecho a compensación, la que en efecto se decretará y que consistirá en el pago, por parte de la UAEGRTD, del valor del bien conforme lo establece el numeral 6 del artículo 105 de la ley 1448 de 2011. Para tal fin se dispondrá que se le pague el valor por el cual sea avaluado el predio con sujeción a los mismos parámetros ya señalados para la eventual restitución en dinero, atrás referida, a favor de la solicitante. Entretanto, y con el fin de mitigar la afectación que pueda causar la restitución del predio que ha de realizar la señora GIRALDO MUÑOZ a la UAEGRTD (restitución que se ordenará en la sentencia), la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, UARIV, deberá disponer las medidas de protección a la señora GIRALDO MUÑOZ y su núcleo familiar, con cargo a los recursos del fondo correspondiente a la atención humanitaria.

226

x. Orden de transferencia del predio.

Como no habrá lugar a la restitución jurídica y material del bien, no obstante prosperar la protección al derecho fundamental que a ella da lugar, con arreglo a lo dispuesto en el literal k. del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, se ordenará a la señora TERESA DE JESUS AGUDELO DE GARCIA que transfiera el predio al Fondo de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, para lo cual deberá suscribir el instrumento público por el cual ceda y traspase a dicha unidad los derechos de propiedad que ostenta sobre el fundo.

xi. Cancelación de la inscripción de las prohibiciones de enajenar.

Para que el traspaso del derecho de propiedad sea posible, será necesario cancelar previamente la inscripción de las prohibiciones de enajenar a que se refieren las anotaciones 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, Valle, razón por la cual se ordenará la cancelación de las mentadas inscripciones.

xii. Remisión de copias a la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS.

Solo resta decir que se ordenará la remisión de copia del expediente a la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS -GRUPO DE TIERRAS-, con el fin de que inicie la investigación que corresponda, si no lo hubiere hecho todavía, por los hechos que dieron lugar al presente proceso.

xiii. No condena en costas.

Al no evidenciarse temeridad o mala fe de las partes y demás intervinientes, no habrá lugar a imposición de costas, conforme lo dispone el literal s. del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

DECISIÓN:

En mérito de lo así expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil de Decisión Especializada en Restitución de Tierras, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

761113121003201300074 01

227

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que NEBARDO SANTA SANTA, identificado con la cédula de ciudadanía número 16'380.079 expedida en El Dovio, es opositor de buena fe exenta de culpa, pero sin derecho a compensación, conforme quedó expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR que NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 38'894.552 expedida en El Dovio, es opositora de buena fe exenta de culpa con derecho a compensación, la que en efecto se decreta a su favor conforme se indica en el ordinal **DÉCIMO SEXTO** de la presente sentencia.

TERCERO: PROTEGER y RECONOCER a favor de TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 29'768.853 de Roldanillo, Valle, el derecho fundamental a la restitución de tierras, pero en la modalidad *restitución por equivalente* de que tratan los artículos 72 y 97 de la Ley 1448 de 2011.

CUARTO: PRESUMIR que los hechos de violencia con base en los cuales le fue reconocido el derecho a la restitución predial a la solicitante, le impidieron a ésta ejercer su derecho fundamental de defensa en el proceso ejecutivo hipotecario, radicado con el número 762504089001200600005 00, que en su contra tramitó el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A. en el Juzgado Promiscuo Municipal de El Dovio, en el cual fue rematado el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo.

QUINTO: DECLARAR que es **DE PROPIEDAD PLENA** de TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA identificada con la cédula de ciudadanía número 29'768.853 de Roldanillo, Valle, el predio denominado "La Esperanza", distinguido con matrícula inmobiliaria N° 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo y la cédula catastral N° 00-01-005-0067-000, ubicado en la vereda Toldafria del municipio de El Dovio, Valle.

SEXTO: ORDENAR a TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA, que suscriba el instrumento público por el cual ceda y traspase al Fondo de

761113121003201300074 01

228

la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS los derechos de propiedad que ostenta sobre el predio descrito en el ordinal precedente.

SÉPTIMO: ORDENAR la cancelación de la **anotación 13** folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, sobre la adjudicación en remate practicado en el proceso ejecutivo hipotecario ya descrito, adelantado en el Juzgado Promiscuo Municipal de El Dovio, Valle. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

OCTAVO: ORDENAR la cancelación de la **anotación 16** del folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, referente a la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas, según resolución RV-0470 DE 06-12-2013 de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS de Cali. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

NOVENO: ORDENAR la cancelación de las medidas cautelares de inscripción de la solicitud de restitución y formalización de tierras y de sustracción provisional del comercio, de las cuales tratan las **anotaciones 17 y 18** del folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, Valle. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

DÉCIMO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de las prohibiciones de enajenar de que tratan las **anotaciones 7 y 8** del folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, Valle. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

UNDÉCIMO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo que realice la inscripción, en el folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557, de la actualización de linderos, perímetro, cabida, y demás datos y elementos de identificación del predio "LA ESPERANZA" (con cédula catastral N° 00-01-005-0067-000, ubicado en la vereda Toldafría del municipio de El Dovio, Valle), que a continuación se reportan, y que una vez se realice la inscripción mencionada remita los documentos o títulos e información pertinente a la Oficina de Catastro competente para los fines previstos en el artículo 65 de la Ley 1579 de 2012 y demás disposiciones concordantes:

761113121003201300074 01

229

**AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO CONJUNTO IGAC-URT
PREDIO "LA ESPERANZA" SOLICITANTE TERESA DE JESUS AGUDELO**

1	988538.56	1082216.40
2	988509.50	1082196.65
3	988471.95	1082195.42
4	988436.30	1082193.68
5	988397.87	1082190.20
6	988361.63	1082184.29
7	988324.89	1082193.84
8	988290.31	1082201.47
9	988238.77	1082207.82
10	988171.40	1082219.72
11	988136.21	1082246.10
12	988105.15	1082261.44
13	988141.50	1082290.93
14	988165.05	1082313.77
15	988177.47	1082338.54
16	988213.52	1082372.45
17	988262.06	1082421.95
18	988302.95	1082459.59
19	988349.13	1082429.12
20	988384.34	1082404.20
21	988420.26	1082379.85
22	988430.63	1082371.34
23	988457.98	1082365.65
24	988478.32	1082360.71
25	988492.57	1082349.08
26	988500.93	1082333.01
27	988509.98	1082316.06
28	988513.98	1082305.99
29	988514.12	1082298.56
30	988518.60	1082276.54
31	988523.56	1082258.85
32	988527.27	1082244.20
1	988538.56	1082216.40
AREA	70974.26	
	7.10	
	11.09	

LINDEROS SEGUN LEVANTAMIENTO IGAC	
PUNTO CARDINAL	LINDEROS SEGUN LEVANTAMIENTO IGAC
NORTE	Entre puntos 1 al 28 en 93.39 mts con CARRETERA PUBLICA El Docio-Bitaco
	Entre puntos 28 al 24 en 66.56 mts con URIEL DE JESUS GIRALDO ALVAREZ, según IGAC con ALCIDES ANTONIO MONTOYA RESTREPO
ESTE	Entre puntos 24 al 18 en 204.14 mts con URIEL DE JESUS GIRALDO ALVAREZ, según IGAC con ALCIDES ANTONIO MONTOYA RESTREPO
SUR	Entre puntos 18 al 12 en 281.72 mts con CARLOS PEÑA, según IGAC con LUZ DARY GOMEZ DE MARTINEZ
OESTE	Entre puntos 12 al 8 en 196.96 mts con CARLOS TORRES LARGO, según IGAC con MARIA ELENA MARTINEZ RESTREPO
	Entre puntos 8 al 1 en 257.07 mts con NANCY JOVANA GIRALDO, según IGAC con WILLIAM GARCIA AGUDELO

OFÍCIESE lo correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, Valle.

DUODÉCIMO: ORDENAR a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA-, y con cargo a los recursos del Fondo de esa misma Unidad, que una vez quede ejecutoriada la presente sentencia, le ofrezca a TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA la alternativa de acceder a un terreno en otra ubicación de similares características y condiciones al aquí reclamado, brindándole a dicha solicitante la posibilidad de postular o proponerle ella misma el terreno de las anotadas características. Y, si no se lograre acuerdo alguno en el término de

761113121003201300074 01

dos (2) meses), y salvo que ambas partes decidieren ampliar el plazo para ello, que le compense en dinero la restitución decretada, por el valor en que sea avaluado el predio teniendo en cuenta para ello el dictamen e informe de levantamiento planimétrico realizado por la Comisión Conjunta IGAC-URT, visible a folios 306 y siguientes del cuaderno del tribunal, en el cual se reporta que el área real del mismo es de 7 hectáreas con 974m². Tal avalúo deberá hacerse, y allegarse al presente proceso, por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la presente sentencia, y el costo del mismo, según lo señala el artículo 2.15.1.6.6. del Decreto 440 de 2016, correrá por cuenta de la opositora NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ y le será descontado del monto de la compensación a su favor que se decreta líneas más adelante por estimarse que se trata de una opositora de buena fe exenta de culpa. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

DÉCIMO TERCERO: ORDENAR al Director de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS que, en caso de que se consolide la *restitución por equivalente* atrás referida, y en consideración a que TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA es mujer adulta mayor, diseñe y ponga en funcionamiento los planes, beneficios y cualquier otro que resulte indispensable y pertinente para la cabal atención de la solicitante, en coordinación con las autoridades competentes en el lugar en el que se ubique el predio que debe ser objeto de entrega.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR asimismo al DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, que con el apoyo de la autoridad local que corresponda a la del predio dado en equivalencia, y en tanto no lo hubiere hecho todavía, coordine la atención, asistencia y reparación integral que adicionalmente requiera o pueda necesitar TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA.

DÉCIMO QUINTO: ORDENAR a NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 38'894.552 expedida en El Dovio, que dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la presente sentencia, realice la entrega, a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, UAEGRTD, del predio denominado "LA ESPERANZA", distinguido con matrícula inmobiliaria N° 380-23557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo y la cédula catastral N° 00-01-005-0067-000, ubicado en la vereda Toldafria del municipio de El Dovio, Valle.

DÉCIMO SEXTO: Conforme lo establece el numeral 6 del artículo 105 de la ley 1448 de 2011, **DECRETAR** que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS le pague a NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 38'894.552 expedida en El Dovio, el valor por el cual sea avaluado el predio con sujeción a los mismos parámetros ya señalados para la eventual restitución en dinero, atrás referida, a favor de la solicitante. Dicho valor deberá serle pagado dentro del mes siguiente a la fecha en que quedé en firme la aprobación del avalúo mencionado. Entretanto y a partir del momento en que NANCY JOVANA GIRALDO MUÑOZ realice la entrega del predio a la UAEGRTD, la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, UARIV, deberá disponer las medidas de protección a la señora GIRALDO MUÑOZ y su núcleo familiar, con cargo a los recursos del fondo correspondiente a la atención humanitaria. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

DÉCIMO SÉPTIMO: ORDENAR la remisión de copia del expediente a la DIRECCIÓN NACIONAL DE FISCALÍAS -GRUPO DE TIERRAS-, con el fin de que inicie la investigación que corresponda, si no lo hubiere hecho todavía, por los hechos que dieron lugar al presente proceso. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

DÉCIMOCTAVO: NEGAR las demás pretensiones contenidas en la solicitud de restitución.


DÉCIMO NOVENO: Conforme lo prevé el literal c. del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, **ORDENAR** la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 380-23557, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, entidad que deberá expedir con destino a este proceso y sin costo alguno el certificado de tradición correspondiente al citado folio en el cual conste el cumplimiento de las inscripciones aquí ordenadas. **OFÍCIESE** lo correspondiente junto con la remisión de la copia auténtica de la sentencia con la constancia de ejecutoria.

VIGÉSIMO: Sin Costas en este trámite.


VIGÉSIMO PRIMERO: Conforme lo dispone el artículo 93 de la Ley 1448 de 2011, **ORDENAR** la notificación de la presente sentencia por el medio más expedito y eficaz.

Notifíquese y Cúmplase,


DIEGO BUITRAGO FLOREZ
Magistrado.


GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO
Magistrada.
con adoración


CARLOS ALBERTO TRÓCHEZ ROSALES
Magistrado.


TRIBUNAL SUPERIOR DEL VALLE
JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN
RESTITUCIÓN DE TIERRAS

EN ESTADO No. 065

Santiago de Cali, hoy 11 JUL 2016
a las 8:00 a.m., se notifica la providencia que antecede.
El Secretario (a)


Gloria Victoria Giraldo
SECRETARIA
CALI VALLE