

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL FIJA DE DECISIÓN
ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS

Mag. Ponente: Dra. GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO.

SENTENCIA No. 008

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

Proyecto discutido y aprobado en Sala de la fecha.

Acción de Restitución de tierras despojadas o abandonadas forzosamente.
Solicitante: Libardo Chilito García
Opositor: Efraín de Jesús Tascón Restrepo

I. ASUNTO.

Decidir la solicitud de Restitución de Tierras formulada por el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA, representado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA-, donde se presentó como opositor el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO.

II. ANTECEDENTES.

1. DE LAS PRETENSIONES Y SUS FUNDAMENTOS.

1.1 La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA- en adelante UAEGRTD, solicita se reconozca la calidad de víctimas del señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su núcleo familiar compuesto por su cónyuge MARIA NUBIA RUIZ REYES y sus hijos: LAURA VICTORIA, DOLLY SOFIA y LIBARDO CHILITO RUIZ, y consecuentemente se proteja su derecho fundamental ordenando la restitución material del predio “Nueva Esperanza No.36” y las medidas de reparación y satisfacción integral contempladas en la ley, que les garanticen la estabilización y goce de sus derechos.

1.2 Como fundamento de sus pretensiones relata los hechos que se sintetizan así:

El predio “Nueva Esperanza No.36”, de 19 Ha. 400 M2, ubicado en la Vereda la Frontera, del Corregimiento de Timba, jurisdicción del Municipio de Jamundí, le fue adjudicado en común y proindiviso al señor LIBARDO CHILITO y su esposa MARIA NUBIA RUIZ REYES, mediante las Resoluciones Nos. 528 y 531 del 28 de julio de 1986 expedidas por el INCORA, al acogerse al programa PNR de 1983 presidido por el Presidente Belisario Betancourt, previa amnistía como militantes del grupo ELN.

La parcela les fue entregada el 11 de noviembre de 1983 completamente abandonada y enmontada, procediendo a limpiarla y a desarrollar un proyecto de piscicultura, que incluía la crianza y pesca deportiva y adicionalmente un restaurante denominado “El Acuario” que funcionaba los sábados y domingos. El predio gozaba de servicios de energía y acueducto y sobre él pagaba impuestos en el Municipio de Jamundí.

Refiere que en el año 2001, los grupos de Autodefensas de Colombia instalaron retenes ilegales en la zona y asesinaron a cinco personas en uno y a cuatro en otro; posteriormente, el 25 de septiembre del mismo año, en la zona rural de Timba- Valle fue asesinado el señor NARCISO RUIZ, hermano de su esposa, cuando se encontraba en la finca que le fue adjudicada por el INCORA como desmovilizado del ELN, predio colindante con la parcela reclamada en este asunto; y desde ese suceso, temiendo ser considerado también objetivo militar de las AUC, dada su condición de desmovilizado y haber sido de izquierda, el señor LIBARDO CHILITO abandonó definitivamente el predio y acudió a denunciar la situación a la Fiscalía General de la Nación, la Personería Municipal de Cali y la Defensoría del Pueblo Regional Cali, sin encontrar protección; se radicó en Cali junto a su familia, en una casa que habían adquirido con un crédito de Coomeva, luego se trasladó a Santander de Quilichao, de allí a Timbio, a Popayán, a Florencia, a Panamá y regresó al Valle del Cauca en el 2006. Dada su situación, formuló reclamo ante la Comisión de Reparación de Víctimas, Seccional Valle del Cauca en el año 2008.

Afirma que para cumplir los compromisos económicos con Coomeva, los proveedores y la manutención suya y de su familia, se vio en la necesidad de vender el predio que era la fuente de sus ingresos y que debió abandonar forzosamente, y lo traspasó al señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO por valor de \$80.000.000, mediante Escritura No. 3275 del 13 de junio de 2002.

El 9 de diciembre de 2013, la UAEGRTD acogió la solicitud formulada por el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA e incluyó en el registro de predios despojados y abandonados, el inmueble “Nueva Esperanza No. 36”, ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Jamundí, Corregimiento de Timba, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-688419, con área catastral y georeferenciada de 19 Has 400 m2, con las siguientes coordenadas y linderos:

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
1	835946,425 m	718291,827 m	3° 6' 34,420" N	76° 36' 39,655" W
2	835921,657 m	718423,042 m	3° 6' 33,625" N	76° 36' 35,408" W
3	835894,713 m	718497,254 m	3° 6' 32,754" N	76° 36' 33,005" W
4	835890,266 m	718540,086 m	3° 6' 32,613" N	76° 36' 31,619" W
5	835808,326 m	718466,738 m	3° 6' 29,942" N	76° 36' 33,985" W
6	835649,550 m	718322,022 m	3° 6' 24,767" N	76° 36' 38,655" W
7	835509,204 m	718192,296 m	3° 6' 20,192" N	76° 36' 42,842" W
8	835384,539 m	718077,160 m	3° 6' 16,129" N	76° 36' 46,557" W
9	835337,899 m	717937,070 m	3° 6' 14,601" N	76° 36' 51,086" W
10	835335,050 m	717927,649 m	3° 6' 14,507" N	76° 36' 51,391" W
11	835324,475 m	717914,647 m	3° 6' 14,162" N	76° 36' 51,811" W
12	835309,650 m	717875,690 m	3° 6' 13,677" N	76° 36' 53,070" W
13	835308,113 m	717863,500 m	3° 6' 13,626" N	76° 36' 53,464" W
14	835350,300 m	717816,682 m	3° 6' 14,995" N	76° 36' 54,982" W
15	835377,017 m	717798,154 m	3° 6' 15,862" N	76° 36' 55,584" W
16	835465,534 m	717878,027 m	3° 6' 18,747" N	76° 36' 53,006" W
17	835645,709 m	718038,442 m	3° 6' 24,620" N	76° 36' 47,830" W
18	835538,098 m	718202,588 m	3° 6' 30,890" N	76° 36' 42,534" W

Descripción y Linderos:

7.2 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITDO	
De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 CARTOGRAFIA DIGITAL RURAL IGAC para la georreferenciación de la solicitud se establece que el predio solicitado en ingreso al registro de tierras despojadas se encuentra alinderao así:	
NORTE:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 1 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 2, 3 HASTA LLEGAR AL PUNTO 4, EN UNA DISTANCIA DE 255 METROS CON CARRETERA A TIMBA
ORIENTE:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 4 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 5, 6, 7, HASTA LLEGAR AL PUNTO 8, EN UNA DISTANCIA DE 685 METROS, LIMITANDO CON EL PREDIO CATASTRAL 76364000100070187000 INSCRITO ACTUALMENTE A NOMBRE DE NARCISO RUIZ Y MARIBETH TORRES (COINCIDENTES CON LA ADJUDICACION INCORA)
SUR:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 8 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 9, 10, 11, 12, 13, 14, HASTA LLEGAR AL PUNTO 15, EN UNA DISTANCIA DE 325 METROS, LIMITANDO CON EL PREDIO CATASTRAL 76364000100070187000 INSCRITO ACTUALMENTE A NOMBRE DE NARCISO RUIZ Y MARIBETH TORRES (COINCIDENTES CON LA ADJUDICACION INCORA) Y CON EL PREDIO CATASTRAL 76364000100070181000 INSCRITO ACTUALMENTE A NOMBRE DE ARROYO SAUL (COINCIDENTE CON LA ADJUDICACION INCORA)
OCCIDENTE:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 15 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 16, 17, 18, HASTA LLEGAR DE NUEVO AL PUNTO 1, EN UNA DISTANCIA DE 755 METROS, LIMITANDO CON LOS PREDIOS CATASTRALES 76364000100070181000 Y 76364000100070185000 INSCRITOS ACTUALMENTE A NOMBRE DE ARROYO SAUL Y BAZAN MURILLO JOSE-JARVI RESPECTIVAMENTE (COINCIDENTES CON LA ADJUDICACION INCORA)

2. ACTUACION PROCESAL.

El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cali al que correspondió el conocimiento del asunto, en auto del 22 de enero del 2014¹ dispuso la admisión y traslado, ordenó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la suspensión de todo proceso administrativo o judicial que afecte el inmueble, la publicación del edicto, la comunicación a las autoridades correspondientes y surtir la notificación y traslado al señor Efraín de Jesús Tascón Restrepo, todo conforme con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011.

¹ Folio 51 del Tomo I

Realizadas las publicaciones y las actuaciones de rigor, el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO actuando por intermedio de apoderada judicial formuló oposición a la pretensión de restitución².

Mediante auto del 11 de marzo de 2014³ se decretaron las pruebas solicitadas y las que oficiosamente se consideraron necesarias para acreditar los hechos objeto de debate, surtidas las cuales se remitió el proceso a esta Corporación para sentencia, correspondiendo a este despacho por reparto.

Advirtiendo la competencia de esta Colegiatura, se avocó el conocimiento y dando aplicación al parágrafo 1° del artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, se decretó la práctica de pruebas, que se encuentran surtidas, siendo del caso proferir decisión.

3. ARGUMENTOS DE LA OPOSICIÓN.

El señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, a través de su apoderada judicial se opone a todas las pretensiones de la solicitud de restitución, argumentando:

i) *Inexistencia de la calidad de víctima de abandono y despojo del reclamante y su núcleo familiar:* Afirma que el señor LIBARDO CHILITO y su familia nunca vivieron en la finca, siempre fueron habitantes temporales o de paso porque tenían su domicilio en otra ciudad y en la parcela permanecía un mayordomo; además, al momento de la muerte del señor NARCISO RUIZ y las supuestas amenazas que aducen fueron las causas del abandono, el predio se encontraba alquilado a los señores NOE MINA, RUBEN TASCÓN y otra persona, para la explotación arrocera; así mismo, antes de ese infausto suceso, el solicitante ya tenía en venta la propiedad, habiéndola ofrecido en la suma de \$80.000.000 al señor NOE MINA, quien indica que no pudo comprarla porque le negaron un crédito en Jamundí, hechos de los que también da fe el señor ALEJANDRO SALCEDO, comisionista encargado de promocionar tal venta.

ii) *Calidad de poseedor de buena fe del señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN:* Relata que habita en Timba, Valle, desde siempre y allí han transcurrido su niñez, juventud y madurez, laboró con su padre y de él heredó la condición de trabajador honorable y recto en su vida personal y comercial, es hombre de familia, esposo y padre de 4 hijos, la menor de cuatro años de edad, quienes dependen económicamente del trabajo y producido de la finca objeto de reclamación.

Señala que ha tenido una tienda en la población, siendo víctima de chantajes de las FARC, los paramilitares y la delincuencia común; así mismo, era propietario de un

² Folio 116 al 126 Cdo. Tomo I

³ Folio 166 al 168 Cdo. Tomo I

predio de 29 Has ubicado en la Ferreira, carretera que conduce a la Liberia, el cual se vio obligado a vender, por la exigencia continua de vacuna y el robo de algunos animales por parte de la guerrilla, grupo ilegal al que se le atribuye también la muerte de un vecino y su hija y el secuestro de otro. Precisa que luego de esto, en el año 2002, el señor ALEJANDRO SALCEDO, comisionista de profesión, acudió a su establecimiento y le ofreció en venta la parcela No.36 llamada "Nueva Esperanza", en \$80.000.000, y dado su interés en la propuesta le puso en contacto con el señor LIBARDO CHILITO, quien le manifestó que la vendía porque quería viajar a Panamá a iniciar un negocio de comidas rápidas, nunca informó de amenazas de las AUC o que estuviera obligado a la venta; en esa reunión concretaron forma de pago, plazos, intereses y demás, incluyendo la solicitud del permiso ante el INCORA para realizar la venta, y mientras se cumplieron las condiciones de pago se tuvo una relación muy cordial, cada que iba a su casa en Cali a pagar los intereses acordados, le llevaba frutas como presente, relación amistosa que se conservó, pues incluso para el año 2013, a solicitud del señor CHILITO se reunieron en Jamundí y fue él quien le comentó que iba a demandar al Estado por desplazamiento forzado, pues considera que ésta fue la razón que lo obligó a vender el predio, pero que no se preocupará porque no saldría afectado, pues lo pretendido era la compensación y no la finca, ya que no le gustaba la región y que si lo llamaban a declarar dijera que él tenía allá frutales, cultivo de arroz, pescados etc. De igual manera, días después ambos acudieron a una reunión que hizo la Unidad de Restitución de Tierras en Jamundí y allí el reclamante manifestó que no tenía nada en su contra y que efectivamente era un comprador de buena fe.

Agrega que en los últimos años ha tenido que afrontar amenazas, extorsión, retención de su vehículo, solicitud de remesas y de dinero por parte de las FARC y los paramilitares, el 20 de mayo de 2004 fue secuestrada su hermana Esperanza Tascón, lo intentaron secuestrar a él el 2 de noviembre de 2010, su hijo Rubén Alberto Tascón fue secuestrado por los Paramilitares y casi pierde la vida, y sin embargo continúa allí porque no tiene a donde trasladarse, además allí tiene su vida, su familia, sus apegos y su modus vivendi.

Concluye que es un comprador de buena fe, porque el predio ofertado a través de un comisionista, fue negociado directamente con el propietario LIBARDO CHILITO dentro de los lineamientos comerciales normales, sin que se evidenciara que la venta se hacía por amenazas o presiones suyas o algún vicio de consentimiento (error, fuerza y dolo), que pudiera generar una nulidad del acto.

iii) Legítima negociación comercial, precio bajo los términos del mercado inmobiliario de predios rurales. Manifiesta que la situación de violencia vivida en la región afectó el valor de la tierra, no obstante se realizaban transacciones de predios rurales, y es así como en el año 1999 vendió su finca "La Española" de 29 Has 700 m², actualmente

cultivada en caña, por valor de \$120.000.000, a razón de \$4.040.404 por Ha., pagaderos en cuatro cuotas semestrales de \$30.000.000 c/u, y posteriormente compra al señor CHILITO la parcela 36 de 19 Has. 400 M2 por la suma de \$80.000.000, a \$ 4.123.711 la Ha., es decir por encima del valor de la venta que antes había realizado, lo que conlleva que el precio de la Hectárea entre 1999 y 2002 tenía un promedio de \$4.000.000 y por tanto, la negociación fue correcta, legal y justa, no hubo aprovechamiento alguno y ambas partes se beneficiaron.

4. INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO.

Se allegó concepto de la Agente del Ministerio Público, quien luego de realizar un recuento de los antecedentes de la demanda y su contestación y referirse a los derechos de las víctimas, a la restitución en el marco de la Ley 1448 de 2011 y el desplazamiento forzado en Colombia desde la perspectiva legal y jurisprudencial, se pronuncia sobre el caso concreto y previo análisis de las pruebas presentadas, concluye que se encuentra probada la calidad de víctima de los solicitantes, pero no así el nexo causal del desplazamiento con los hechos de violencia acaecidos en la zona.

Considera demostrado que la venta del predio solicitado hoy en restitución, se realizó bajo la zozobra y la inseguridad que le generó al señor LIBARDO CHILITO la muerte de su cuñado NARCISO RUIZ REYES, también reinsertado del ELN, más no por amenazas directas y personales contra su vida o algún integrante de su núcleo familiar por parte de un grupo armado al margen de la ley, y menos aún por infracciones al Derecho Internacional Humanitario o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos que señala el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011.

Agrega que aún se desconocen las causas y autores que perpetraron el asesinato del señor NARCISO RUIZ REYES ocurrido el 25 de septiembre de 2001, sin que pueda darse por cierto que este hecho sea atribuible al contexto de violencia generalizado y que constituya, por sí mismo, prueba del despojo, abandono forzado o desplazamiento del señor LIBARDO CHILITO y su núcleo familiar del predio solicitado en restitución, ya que no se puede concluir que todo aquel que hubiere tenido la propiedad o posesión en dicho lugar haya sido víctima del conflicto y por ende deba accederse a la restitución.

Enfatiza que el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN, opositor dentro del presente asunto, es un comprador de buena fe exenta de culpa que actuó conforme a la ley, como lo establece el artículo 768 del Código Civil, pues la posesión y el dominio se configuraron por medios legítimos y libres de todo vicio, ya que la compraventa del predio fue una transacción comercial, consciente y voluntaria, en la que dominó el acuerdo de voluntades y el consenso entre las partes. También indica que el precio se logró en el natural regateo del mercado y los vendedores no le manifestaron al señor TASCÓN las

razones que hoy alegan y que los vecinos nada informaron respecto de presencia de grupos armados alzados en armas.

Por lo anterior, solicita la Delegada del Ministerio Público reconocer la calidad de víctimas a los señores LIBARDO CHILITO GARCÍA y NUBIA RUIZ REYES, pero no se acceda a la solicitud de restitución, pues de proceder así se estaría generando una situación aún más gravosa y se revictimizaría al comprador de buena fe exenta de culpa, por cuanto dicho predio ya ha tenido unas inversiones encaminadas al mantenimiento y producción agrícola, incrementando su valor comercial.

De otra parte, solicita se le conceda al opositor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, continuar con la posesión del predio solicitado en restitución, atendiendo el principio de buena fe exenta de culpa y considerando que ha gozado de una posesión pacífica e ininterrumpida durante el tiempo allí permanecido.

III. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales.

Acorde con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, esta Sala es competente para decidir en el presente asunto, en razón a la oposición presentada dentro del mismo y la ubicación del predio objeto del proceso; la legitimación en la causa por activa se halla en el reclamante, quien figura como propietario de los terrenos en el momento en que presuntamente se vio obligado a abandonarlos, como consecuencia de hechos que configuran las violaciones de que trata el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, ocurridos en el término previsto en el artículo 75 ibídem; y por último, se advierte el cumplimiento del requisito de procedibilidad relativo a la inscripción de los predios en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, con el lleno de los requisitos establecidos en los artículos 76.5 de la Ley 1448 de 2011 y 18 del Decreto 4829 de 2011.

Recaudadas las pruebas y no encontrándose actuación pendiente, ni observándose causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir lo pertinente, previa fijación del problema jurídico.

2. Problema jurídico planteado.

Corresponde a la Sala analizar si el contrato mediante el cual el señor LIBARDO CHILITO GARCIA vende la parcela, ya descrita por su ubicación y linderos, al señor EFRAÍN DE JESUS TASCÓN RESTREPO, se encuentra viciado por ausencia de consentimiento del vendedor, quien actuó en un estado de perturbación derivado de

su calidad de víctima del conflicto armado, y si en consecuencia, se cumplen los presupuestos constitucionales y legales para ordenar en su favor y de su núcleo familiar, la restitución jurídica y material del predio, así como las medidas de reparación integral y estabilización económica previstas en la ley.

Al mismo tiempo, se debe analizar si el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO acreditó los hechos planteados al reclamar como propio el terreno pretendido por el solicitante, y que en la cuestionada negociación actuó con buena fe exenta de culpa, y los efectos de tales probanzas.

Para dilucidar tal situación se abordará inicialmente el contexto de violencia en que surge la acción de restitución de tierras despojadas o abandonadas forzosamente, se precisará el marco normativo y jurisprudencial de tal acción como herramienta de la justicia transicional para la reparación integral de las víctimas, la calidad de víctima del conflicto armado y los presupuestos para la restitución de los predios despojados o abandonados forzosamente, y con ese marco jurídico finalmente se estudiará el caso concreto, para determinar si se dan los elementos para la restitución del predio reclamado, o si le asiste razón al señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN al afirmar que es un comprador de buena fe y que el negocio fue legal y a precio justo.

3. Del conflicto armado interno colombiano y la acción de restitución de tierras despojadas o abandonadas forzosamente.

Desde distintas disciplinas se ha emprendido el análisis de la profunda crisis humanitaria que vive Colombia, encontrándose enfoques que se remontan a la confrontación partidista que han denominado “la violencia”,⁴ o a la década de los 60s con el surgimiento de las guerrillas de corte comunista, o parten del surgimiento del narcotráfico, pero que coinciden en señalar que se ha agudizado y complejizado en las últimas tres décadas⁵, con la aparición de otros actores armados en la disputa por el poderío económico de diversa fuente⁶ y el control territorial.

Los estudiosos del conflicto armado colombiano y su evolución, antes y después de la reconfiguración del escenario político que se dio con la Constitución de 1991, coinciden en las profundas raíces agrarias del mismo, en los esquemas inequitativos de distribución de la tierra, la mano de obra sobrante en el campo y la colonización como válvula de escape de los conflictos sociales surgidos de: i) la ausencia de trabajo en las

⁴ PECAUT, Daniel. Reflexiones sobre la violencia en Colombia. Incluido en el texto “Violencia, Guerra y Paz. Una mirada desde las ciencias humanas. Universidad del Valle. Pag. 26.

⁵ SALAZAR, Boris. “Vive y deja matar. Lecciones de supervivencia a la colombiana.” Del texto “Cuando el resultado está lejos. El caso del conflicto armado colombiano.”

⁶ se ha afirmado que “... es la naturaleza misma de una economía ilegal la que suscita la intervención de protagonistas que disponen de la fuerza para imponer las reglas de las transacciones” (D. Pecaute), no puede desconocerse tampoco que esa lógica económica y social encuentra terreno abonado en las formas de consecución y consolidación de la riqueza aprendidas socialmente a lo largo del siglo XX. (Ortiz 2009).

zonas predominantemente latifundistas, ii) la no presencia del Estado en el campo y iii) el fracaso de los intentos de una reforma agraria,⁷ y si bien es cierto, las distintas perspectivas de análisis ponen el énfasis en hechos o situaciones disímiles, también lo es que aportan cifras y caracterizaciones que permiten vislumbrar la magnitud del fenómeno y comprender que es el campesinado quien ha sufrido con mayor rigor los embates de la violencia, con el reclutamiento de sus hijos, el asesinato de los miembros de su familia, el despojo de sus tierras, el desmonte de su economía, sus organizaciones sociales y comunitarias han sido desarticuladas y acalladas con masacres y el asesinato masivo y sistemático de sus líderes⁸, y tal accionar se ha agudizado en las últimas dos décadas, como estrategia de posicionamiento y dominio territorial de los grupos armados ilegales.

En efecto, diversos estudios de las dinámicas del conflicto en las últimas dos décadas han permitido identificar modalidades de despojo de tierras, que van desde las más sofisticadas maniobras administrativas fraudulentas⁹, realizadas en oficinas estatales como el INCODER, Notarías, Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos¹⁰, dejando al descubierto de un lado, las relaciones con élites regionales enquistadas en el poder, con el narcotráfico y otras actividades ilegales, y de otro, los diferentes intereses económicos o estratégicos de los territorios afectados por el desplazamiento y posterior repoblamiento, generando un cambio profundo en el mapa de la tenencia de la tierra, que además de los altísimos costos en vidas humanas, ha dejado una inmensa población víctima, que requiere de atención humanitaria y del restablecimiento efectivo de sus derechos.

En síntesis puede afirmarse que en las dos últimas décadas, la degradación del conflicto y la expresión de la violencia generalizada se traduce en graves y sistemáticas violaciones de los derechos humanos que incluyen ejecuciones extrajudiciales, desapariciones forzadas, masacres y torturas¹¹, hechos de violencia que han obligado a la población civil, en su mayoría mujeres cabeza de hogar, niños, niñas y personas de la tercera edad, a abandonar sus hogares, sus tierras, las actividades económicas de las cuales derivaban su sustento y el de sus familias, viendo vulnerados sus derechos fundamentales a la integridad personal, a la autonomía, a la libertad de locomoción y residencia, a la vivienda adecuada y digna, además de los daños inmateriales

⁷ Desde un enfoque histórico, en el trabajo de investigación liderado por los académicos González, Wills y Sánchez, titulado "nuestra guerra sin nombre", se retoma el informe auspiciado por la ONU y coordinado por el investigador Hernando Gómez Buendía, titulado "el conflicto: callejón con salida", y el Informe de la ONU. "C "Las explicaciones cotidianas acerca del conflicto armado colombiano suelen caer en uno de dos extremos: son demasiado simplistas ("es el narcotráfico") o son demasiado vagas ("es la injusticia social"). También las actitudes respecto del conflicto se reparten entre un exceso de resignación y un exceso de optimismo: "esto no tiene arreglo", o "bastaría con que...". El Informe hace el esfuerzo de evitar tales extremos. Al explicar el conflicto tratamos de incluir todos los factores y sólo los factores que tienen una relación directa, específica y bien establecida con las acciones armadas."

⁸ Reyes, Alejandro. *Guerreros y Campesinos*. Ed. Norma. Bogotá. 2009

⁹ López, Claudia. *Coordinadora. "Y refundaron la patria... De cómo mafiosos y políticos reconfiguraron el Estado Colombiano*. Corporación Nuevo Arco Iris. Randon House Mondadori. Bogotá. 2010.

¹⁰ Garay Salamanca Luis Jorge y Vargas Valencia Fernando. *Memoria y Reparación. Elementos para una justicia transicional pro víctima*. Universidad Externado de Colombia. Bogotá. 2012.

¹¹ URIBE ALARCON, María Victoria. *Matar, rematar y contramatar. Las masacres de la violencia en el Tolima. 1948-1964.* Bogotá. CINEP. 1992.

representados en la ruptura de los lazos familiares y sociales, de la pérdida de la colectividad y el desarraigo, para reasentarse en sitios y en circunstancias que no les permiten superar las condiciones de marginalidad y vulnerabilidad.

En la Ley 1448 de 2011 se parte del reconocimiento de la existencia en Colombia, de un conflicto armado,¹² en que los actores, en el contexto de la lucha por el control territorial, político y económico, han incurrido en graves, masivas y sistemáticas violaciones de los derechos humanos y del derecho internacional humanitario, causando daño a las personas individualmente consideradas y como miembros de una colectividad.

4. Marco normativo y jurisprudencial de la acción de restitución de tierras despojadas o abandonadas forzosamente.

4.1 La Ley 1448 de 2011 creó una nueva institucionalidad y un marco jurídico completo y sistemático para el reconocimiento y restablecimiento de los derechos de las personas afectadas por hechos de violencia acaecidos en el marco del conflicto armado colombiano, a partir de 1991, que incluye medidas administrativas, judiciales, económicas y sociales, encaminadas al reconocimiento de su condición de víctimas y a la reparación integral del daño sufrido.

Para ese efecto, en la normatividad se implementan herramientas transicionales que posibilitan la aplicación real y efectiva de las medidas orientadas a “...la restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica.”¹³, en favor de las víctimas, garantizando el goce efectivo de sus derechos consagrados en la Constitución Política de 1991 y en las disposiciones internacionales sobre derechos humanos que conforman el bloque de constitucionalidad y que reconocen el derecho de las víctimas a la restitución de sus bienes, como un componente de la reparación integral.¹⁴

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 1448 de 2011, se entiende por justicia transicional el conjunto de procesos judiciales o extrajudiciales diseñados para la satisfacción de los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia, la reparación integral y la garantía de no repetición, teniendo entre sus principios rectores la dignidad humana, la buena fe y el debido proceso¹⁵, que imponen la aplicación preferente de las normas sustanciales especiales en concordancia con los preceptos

¹² Uprimny Yepes, Rodrigo, y Sánchez Nelson Camilo. *Ley de Víctimas: avances, limitaciones y retos*. Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad- Dejusticia. Bogotá. 2011

¹³ Ley 1448 de 2011. Art. 69

¹⁴ Uprimny y Sánchez. 2012. “Los tres instrumentos más relevantes en este tema (pues se busca sistematizar las distintas reglas y directrices sobre la materia) son: i) los principios sobre reparaciones de las Naciones Unidas; ii) los Principios internacionales relativos a la restitución de viviendas y patrimonio de los refugiados y la población desplazada (conocidos como los “Principios Pinheiro”); y iii) los Principios Rectores de los desplazamientos internos (mejor conocidos como principios Deng).”

¹⁵ Ley 1448 de 2011. Art. 4º, 5º y 7º.

constitucionales y los contenidos en los instrumentos que integran el bloque de constitucionalidad, y su interpretación a la luz del principio pro víctima, que es transversal a toda la actuación.

Para avanzar en el restablecimiento de derechos y la superación del estado de cosas inconstitucionales¹⁶ que afecta a las víctimas del desplazamiento, la Ley 1448 de 2011 diseñó un procedimiento mixto, en el cual se surte una etapa administrativa inicial ante la UAEGRD que culmina con la decisión sobre la inscripción en el registro de tierras despojadas o abandonadas, en el cual consta la identificación plena del predio, el solicitante víctima de desplazamiento o abandono forzado del predio – incluyendo las personas que conforman su grupo familiar para la época de los hechos -, y su relación jurídica con el bien. Tal inscripción se constituye en requisito de procedibilidad para acudir a la etapa judicial en busca de la restitución de los derechos conculcados.

4.2 Para el análisis de los elementos que constituyen los presupuestos de la acción especial de restitución de bienes se acude al contenido mismo de las normas que la regulan y su interpretación sistemática.

En el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011 se precisa que se considera víctima, para los efectos de la citada normatividad: i) Las personas que individual o colectivamente han sufrido daño como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y sistemáticas a los Derechos Humanos, por hechos ocurridos a partir del 1º de enero de 1985¹⁷ con ocasión del conflicto armado interno¹⁸, los que se consideran víctimas directas de los hechos dañosos; ii) haciendo extensiva esa consideración a su grupo familiar, se consideran igualmente víctimas los cónyuges o compañeros permanentes, parejas del mismo sexo y familiares en primer grado de consanguinidad o civil de éstos, cuando se les hubiere dado muerte o estuvieren desaparecidos¹⁹, y en su ausencia, lo serán los parientes en el segundo grado de consanguinidad ascendente; iii) quienes sufran daño al asistir a una víctima o prevenir la victimización²⁰, iv) Los niños, niñas o adolescentes que hubieren sido desvinculados de grupos armados ilegales siendo menores de edad²¹; y v) El cónyuge o compañero permanente, o los parientes de los miembros de grupos armados ilegales, por el daño directo sufrido en sus derechos.²²

¹⁶ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-024 de 2004. MP. Manuel José Cepeda.
¹⁷ Corte Constitucional. Sentencia C-250 de 2012 Declara EXEQUIBLE el límite temporal contenido en el artículo 3º de la ley 1448 de 2011, precisando que tal límite "... Tiene justificación en finalidades constitucionalmente legítimas y no resulta desproporcionada frente a situaciones anteriores a las fechas fijadas por el legislador..."
¹⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-781 de 2012 declara EXEQUIBLE la expresión "ocurridas con ocasión del conflicto armado interno" del artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, porque delimita el universo de víctimas beneficiarias de la ley de manera constitucional y compatible con el principio de igualdad, pues quienes sean consideradas como tales por hechos ilícitos ajenos al conflicto armado, pueden acudir a los procedimientos ordinarios de defensa y garantía de sus derechos previstos en el sistema jurídico.
¹⁹ Corte Constitucional. Sentencia C-052 de 2012 declara CONDICIONALMENTE EXEQUIBLES apartes del inc. 2º del artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, "... también son víctimas aquellas personas que hubieren sufrido un daño, en los términos del inciso primero de dicho artículo".
²⁰ Ley 1448 de 2011 Artículo 3º.
²¹ Corte Constitucional. Sentencia C-253 A- de 2012 declara exequible el parágrafo 2º del artículo 3º de la Ley 1448 de 2011.
²² Ley 1448 de 2011. Art. 3º - parágrafo 2º inciso 2º.

Debe tenerse en cuenta que tal calidad surge del hecho de haber sufrido un daño como consecuencia de las referidas infracciones,²³ independientemente de que la víctima haya declarado y se encuentre o no, inscrita en el registro único de víctimas, interpretación expuesta por la Corte Constitucional en las sentencias C-253A de 2012, C-715 de 2012 y C-781 de 2012.²⁴

A manera de conclusión puede precisarse que los parámetros del artículo 3° de dicha normatividad se concretan en tres elementos: 1) *Naturaleza*, el daño es causado por violaciones al DIH y al DI-DDHH; 2) *Temporal*, que deben haber ocurrido a partir del 1° de enero de 1991 y hasta el término de vigencia de la ley; y 3) *Contextual*, porque debe tratarse de hechos ocurridos con ocasión del conflicto armado interno; y tales víctimas tienen derecho a la reparación integral, que en los términos del artículo 25 de la Ley 1448 de 2011, debe darse “...de manera adecuada, diferenciada, transformadora y efectiva...”, y “...comprende las medidas de restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica.”, teniendo en cuenta la vulneración sufrida y las características del hecho victimizante.

4.3 En lo que atañe con el desplazamiento o abandono forzado de predios, como una modalidad de las violaciones mencionadas, el parágrafo 2° del artículo 6° de la Ley precisa que la víctima del desplazamiento forzado es “...toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de las violaciones a las que se refiere el artículo 3° de la presente Ley”.

Dicho texto normativo reproduce el concepto de víctima que ya contenía el artículo 2° del Decreto 2569 de 2000 que expresa: “Es desplazada toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de cualquiera de las siguientes situaciones: conflicto armado interno, disturbios y tensiones interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de los Derechos Humanos, infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias emanadas de las situaciones anteriores que puedan alterar o alteren drásticamente el orden público.

²³ Ley 1448 de 2011. Artículo 3° Inciso 1°.

²⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-715 de 2012. “...esta Corporación reitera su jurisprudencia en cuanto a la diferenciación entre la condición de víctima y los requisitos formales y exigencias de trámite para el acceso a los beneficios previstos por las leyes dirigidas a consagrar, reconocer y otorgar beneficios de protección para el goce efectivo de sus derechos. Sobre este tema, esta Corporación ha sostenido que la condición de víctima es un hecho fáctico, que no depende de declaración o de reconocimiento administrativo alguno. En este sentido, ha consolidado una concepción material de la condición de víctima del conflicto armado, entre ellos especialmente del desplazado forzado por la violencia interna, de tal manera que ha precisado que “siempre que frente a una persona determinada, concurren las circunstancias [fácticas] descritas, ésta tiene derecho a recibir especial protección por parte del Estado, y a ser beneficiaria de las políticas públicas diseñadas para atender el problema humanitario que representa el desplazamiento de personas por causa del conflicto armado.”

4.4 Ahora, el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 dispone que son titulares de la acción de restitución: i) Los propietarios o poseedores de predios, o ii) Los explotadores de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación; que además hayan sido despojados de éstos u obligados a abandonarlos como consecuencia directa o indirecta de los hechos descritos en el artículo 3º de la misma normativa, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley²⁵.

El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 define el despojo como *“... 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.”*, enumeración en la que se recojen las diferentes modalidades identificadas del operar de los grupos armados ilegales que han azotado el país. Y en el inciso 2º de la misma disposición normativa se establece que el abandono forzado de tierras es *“... 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...”*

Si bien el abandono y el despojo son fenómenos distintos, ambos producen la expulsión de las víctimas de su tierra y la vulneración continua, permanente y masiva de sus derechos constitucionales fundamentales como el acceso, control y explotación de la tierra y de no ser despojado de ella, a la vivienda digna, al mínimo vital, por mencionar algunos, y con el fin de revertir esa situación se estableció la acción de restitución de tierras, como un componente esencial de la reparación y un derecho consagrado en instrumentos internacionales de derechos humanos.

Teniendo en cuenta la situación de especial protección que demandan las víctimas, la Ley 1448 de 2011 previó unas garantías procesales que incluyen la aplicación de una serie de presunciones de derecho y legales, que aligeran y desplazan la carga probatoria necesaria. Así, el numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 incorpora una presunción de carácter legal de ausencia de consentimiento y/o causa lícita en los contratos realizados sobre predios incluidos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, en los siguientes casos:

- a. Cuando en la colindancia hayan ocurrido: i) actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo o violaciones graves de derechos humanos, en la época de las amenazas o hechos violentos que causaron el despojo o abandono; ii) hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono.

²⁵ Corte Constitucional. Sentencia C-250 de 2012, declaró EXEQUIBLE la expresión “entre el primero de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley”, contenida en el artículo 75 de la ley 1448 de 2011.

- b. Cuando se hayan solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, siempre y cuando la transferencia no haya sido autorizada por la autoridad competente²⁶
- c. Cuando en los predios colindantes, con posterioridad o en forma concomitante a las amenazas, los hechos de violencia o el despojo, se hubiere producido un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente; o se produjo alteración significativa del uso del suelo, como sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial.
- d. Cuando los contratos se celebraron con personas que hayan sido extraditadas por narcotráfico o delitos conexos, bien sea que estos últimos hayan actuado por sí mismos en el negocio, o a través de terceros.
- e. Cuando el valor consagrado en el contrato o el valor efectivamente pagado, sea inferior al cincuenta por ciento del valor real de los derechos cuya titularidad se traslada en el momento de la transacción.
- f. Frente a propiedad adjudicada de conformidad con la Ley 135 de 1961 y el Decreto 561 de 1989, a empresas comunitarias, asociaciones o cooperativas campesinas, cuando con posterioridad al desplazamiento forzado se haya dado una transformación en los socios integrantes de la empresa.

Conforme con lo anterior, estructurada la presunción de orden legal, le corresponde al opositor desvirtuar la ausencia de consentimiento o causa ilícita en los contratos, a efectos de que no sea invalidado, pues de lo contrario, el mismo se reputará como inexistente y por ende, todos los actos jurídicos posteriores estarán viciados de nulidad absoluta.²⁷

4.5 En efecto, corresponde al opositor acreditar que detenta el predio por haberlo adquirido de buena fe, con la convicción de estar actuando con honestidad, rectitud y lealtad en el negocio jurídico, sin intención de causar daño u obtener un provecho en detrimento del otro contratante, exhibiendo una buena fe calificada, en la que el convencimiento era invencible dada la apariencia de real y legítimo del derecho en que se funda su certeza, que no resultaba posible desvirtuar pese a las averiguaciones diligentemente realizadas para su comprobación.²⁸

²⁶ Sin perjuicio de la revisión de las resoluciones de autorización o levantamiento de las medidas de protección, por cuanto muchas de ellas se expidieron sin el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para el efecto. (Cfr. Uprimny, Rodrigo, et al. (2011). *Las medidas de protección de tierras en Colombia. Un estudio Socio-Jurídico*. Bogotá: Dejusticia-Asdi). En efecto, la Superintendencia de Notariado y Registro, en los *Informes de los resultados de investigación adelantados en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en varias zonas del país*, ha constatado varias irregularidades en relación con las ventas de predios protegidos, tales como: autorizaciones de enajenación de rutas colectivas posteriores a las escrituras de enajenación; resoluciones de autorización de enajenar que no indican el comprador; resoluciones de autorización de compraventa sin motivación; inscripciones sin autorización de venta y autorizaciones sin ejecutoria; autorizaciones de enajenación sin el cumplimiento de los requisitos de Ley; ausencia de inscripción de medida de protección en folios segregados de uno matriz; y predios objeto a propiedad parcelaria en los que no se inscribió la medida de protección (Superintendencia de Notariado y Registro. (2011). *Situación registral de predios rurales en los Montes de María*. Bogotá).

²⁷ Ley 1448 de 2011, artículo 78.

²⁸ Bolívar Aura Patricia, Sánchez Nelson Camilo, Uprimny Yepes Rodrigo, *Restitución de Tierras en el marco de la Justicia Transicional Civil, Módulo de Formación Autodirigida*. Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa, Escuela Judicial, pag.117

El deber de diligencia en este caso impone al opositor acreditar las gestiones realizadas para corroborar el sustento objetivo de su creencia y por tanto, tiene como presupuesto la ausencia de culpa de quien la alega, esto es, debe demostrar que con la diligencia y debida prudencia que le imponía el tráfico jurídico, su comportamiento se ajustó a unos patrones socialmente esperados de quien debe velar por intereses ajenos²⁹, relacionados con el recto, leal, prudente y diligente proceder y de tal forma se enderezó a la comprobación de la regularidad de la situación y sus averiguaciones le otorgaron un grado tal de certidumbre que le permite ampararse en el reconocimiento de un derecho, que a pesar de no existir realmente, tiene tal apariencia de certeza que habría resultado insuperable para cualquier persona en las mismas circunstancias, razón por la que la ley le otorga una protección mayor³⁰.

En tal sentido, el comportamiento diligente que exige la buena fe exenta de culpa debe estar revestido de las verificaciones y averiguaciones pertinentes y tendientes a corroborar el sustento objetivo de su creencia, reafirmar el propio convencimiento, lograr un grado tal de certidumbre que le permita ampararse en el reconocimiento de un derecho que a pesar de no existir realmente tiene tal apariencia de certeza que hace que el error en que se incurre sea predicable de cualquier persona en las mismas circunstancias³¹.

Con relación al principio de la buena fe, la Corte Constitucional en sentencia C-740 de 2003, sostuvo:

“... Pero, para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, para satisfacer las exigencias de buena fe, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos:

“a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijeran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos.

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

²⁹Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en Sentencia del 9 de agosto de 2000, Exp.5372 indicó: “Empero, desde otra perspectiva, la buena fe se vislumbra como un genuino hontanar de normas de comportamiento no formuladas positivamente pero implícitas en el ordenamiento que, por consiguiente, ante una situación dada, le imponen al sujeto una conducta determinada con miras a no agraviar los intereses jurídicos ajenos. Desde este punto de vista, la buena fe genera deberes y se califica cotejándola con un prototipo abstracto colocado en el contorno social de la persona”. Así mismo, en Sentencia del 24 de Enero de 2011 Exp. 11001 3103 025 2001 00457 01, agregó: “Síguese, entonces, que actuar de buena fe impone la observancia irrestricta de unas reglas de proceder conforme a la rectitud, honestidad, probidad y, contrariamente, asumir prácticas distintas a lo éticamente establecido en un momento y lugar determinado por cada grupo social, es desconocer tal principio”

³⁰ Cfr. Martha Lucía Neme Villarreal, Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. En Revista de Derecho Privado Externado 17-2009. Pág. 45 a 76 en <http://portal.uexternado.edu.co/pdf/revistaDerechoPrivado/RDP%2017/REV.%20DER%20PRIVADO%2017.pdf>

³¹ Revista de Derecho Privado Externado 17-2009, pp. 45 a 76 página 17, BUENA FE Universidad Externado-Martha Neme

c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”³².

En conclusión, aunque un bien haya sido adquirido por compra o permuta pero provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, el tercero adquirente del mismo debe ser protegido si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa y por lo tanto no tendrá que soportar las consecuencias de la extinción de dominio”.

5. De la restitución solicitada por LIBARDO CHILITO GARCÍA.

El señor LIBARDO CHILITO GARCÍA emprendió la acción de restitución del predio “Nueva Esperanza No.36”, argumentando que lo vendió presionado por la necesidad, pues se vio forzado a abandonarlo por temor a perder la vida a manos de las AUC que actuaban en la zona, como había ocurrido con su cuñado NARCISO RUIZ REYES, con quien compartía la condición de desmovilizado del ELN, lo que los convertía en objetivo militar de ese grupo ilegal, y al no poder continuar explotándolo económicamente, no le era posible atender los compromisos adquiridos con Coomeva, los proveedores, ni tampoco sufragar los gastos de manutención propios y de su familia.

Atendiendo el marco normativo y jurisprudencial antes expuesto, se procede a verificar si respecto de los reclamantes puede predicarse la calidad de víctimas y se hallan cumplidos los requisitos previstos por la Ley 1448 de 2011 para la restitución del predio.

5.1 El predio reclamado corresponde a la parcela No.36 “Nueva Esperanza”, ubicado en el Corregimiento de Timba, Municipio de Jamundí, con extensión aproximada de 19 Has 400 m2, adquirido por el solicitante y su esposa NUBIA RUIZ REYES por adjudicación del INCORA mediante Resoluciones Nos. 528 y 531, ambas del 28-07-1986 y registradas el 03-12-1986 en las anotaciones Nos. 143 y 146, en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-48443³³ que corresponde al lote de mayor extensión identificado con Código Catastral 76364000100070186000, del que formaba parte, con base en la cual se abre la Matrícula Inmobiliaria No.370-688419³⁴, en la que aparece inscrita la posterior venta.

Obran pues los documentos que acreditan que el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su esposa NUBIA RUIZ REYES, tenían la calidad de propietarios de la parcela No.36 “Nueva Esperanza”, para la época en que se dieron los hechos de victimización alegados.

5.2 Con relación al conflicto armado y la situación de violencia en la zona donde está ubicado el predio, debe decirse que el Corregimiento de Timba se encuentra localizado en el Municipio de Jamundí y éste a su vez en la parte sur del Departamento del Valle del Cauca, limitando por el sur y el oriente con los Municipios de Buenos Aires,

³² Sentencia del 23 de junio de 1958. Corte Suprema de Justicia.

³³ folios 13 al 31 del Tomo II

³⁴ Cfr. Folio 155 Tomo I

Santander de Quilichao, Puerto Tejada y Villarrica, correspondientes al Departamento del Cauca, y retomando el estudio realizado por el Centro Nacional de Memoria histórica³⁵, en esta zona del país la presencia guerrillera se fue intensificando en los años ochenta y para inicios de la década del noventa los procesos de paz del Movimiento Armado Quintín Lame y el M19 tuvieron gran impacto y aumentaron las hostilidades con las FARC y el ELN, y para el año 1999 y comienzos del 2000 sobrevino la incursión paramilitar.

Reseña "Verdad Abierta" en un artículo³⁶, que 54 hombres armados provenientes de Tuluá fueron el embrión de las AUC en el Cauca, quienes en mayo de 2000 se instalaron entre los Corregimientos homónimos de Timba Valle y Cauca, correspondientes a los Municipios de Jamundí y Buenos Aires respectivamente; así mismo, aledaña a la escuela de la Vereda San Miguel, en el Municipio de Buenos Aires, instalaron una base de entrenamiento y realizaron ejercicios militares durante jornadas de clase, y desde las fincas Las Cañas, La Yolanda y Berejonal, realizaron varias incursiones y operaciones militares en los Municipios rayanos de Jamundí, Buenos Aires, Santander de Quilichao, Suárez, Caloto y Puerto Tejada, y se fueron expandiendo hasta tomarse el control de la región a sangre y fuego, como lo habían anunciado desde el 9 de junio de 2000, en la Vereda La Aventura del Municipio de Buenos Aires, donde asesinaron dos personas en un retén que instalaron, quemaron combustible y le comunicaron a la comunidad las restricciones impuestas, entre ellas, los horarios para su traslado y la prohibición de realizar mercados superiores a 50 mil pesos por familia, además de presentarse como un grupo de autodefensas que había llegado para tomar el control de la zona.

Sobrevino el asesinato de personas que tildaban como milicianos, colaboradores o simpatizantes de la guerrilla, y para el 21 junio de 2000 se dio el desplazamiento forzado de cientos de personas de las Veredas La Aventura y San Francisco del Municipio de Buenos Aires, a raíz de la incursión de hombres armados que asesinaron dos miembros de la comunidad. Un mes después, Heber Veloza, alias 'HH', se presenta como el nuevo jefe del Bloque Calima, es creado el Frente Farallones y a partir de agosto de 2000, incursionan en los Municipios de Santander de Quilichao, Suárez, Puerto Tejada y Cajibío, llegando a comienzos del año 2001 a Popayán, El Tambo, el Bordo, ampliando su control hasta el Valle del Patía para finales de la misma anualidad, desplegando su actividad delictiva en los Municipios de Mercaderes, Florencia y Balboa y poblaciones contiguas para febrero de 2002. Concluye que estos paramilitares delinquieron en esa región entre mayo de 2000 y diciembre de 2004, cuando se desmovilizaron en medio del proceso de Justicia y Paz, período durante el cual se le atribuyen a este grupo armado ilegal 1.905 crímenes según cifras de la Fiscalía.

³⁵"NORORIENTE Y MAGDALENA MEDIO, LLANOS ORIENTALES, SUROCCIDENTE Y BOGOTÁ DC. NUEVOS ESCENARIOS DE CONFLICTO ARMADO Y VIOLENCIA. Panorama posacuerdos con AUC. Centro Nacional de Memoria Histórica."

³⁶ <http://www.verdadabierta.com/bloques-de-la-auc/3987-el-recorrido-sangriento-del-bloque-calima-por-cauca>

Con la solicitud se aportó documento *“Taller de Entrevista Grupal- Línea de Tiempo en el Municipio de Jamundí”*³⁷ realizado por un profesional especializado de la UAEGRTD el 25 de julio de 2013, con el fin de construir una línea de tiempo de los hechos violentos ocurridos principalmente en el Corregimiento de Timba, taller que según lista adjunta contó con la participación de 13 personas, al parecer empleados de entidades oficiales del Municipio, a quienes se les formuló una guía de preguntas, sin que se haga alusión a los posibles aportes de tales participantes; no obstante, el profesional del área social elabora el documento *“Contexto de Jamundí”*, en el cual se hace una amplia reseña de diversas fuentes documentales como los informes de la Oficina de Gestión de Paz y Convivencia de la Gobernación, Alertas tempranas de la Defensoría, el CODHES, la Red de Solidaridad Social y diversos medios de comunicación, que dan cuenta de los hechos violentos que alteraron la convivencia en la zona rural del sur del Valle y norte del Cauca, incluyendo el Municipio de Jamundí, al que pertenece el Corregimiento de Timba, desde comienzos de la década de los noventa y hasta el 2013 aproximadamente.

Este análisis denominado *“Contexto de Jamundí”*, para la zona y época de los hechos referidos por el reclamante, coincide con la información reseñada párrafos atrás y profundiza en cuanto a la incursión de los paramilitares asociados a grupos de narcotráfico en una estrategia contrainsurgente, pues desde la década de los 80 eran las guerrillas de las FARC, ELN y M19 los que actuaban en la región, y da cuenta con cifras y porcentajes, de cómo a esa avanzada de las AUC en busca del control territorial, se sucede un incremento del desplazamiento forzado masivo e individual, asesinatos selectivos (de sindicalistas y personas tildadas de colaboradores de uno u otro grupo ilegal), hostigamientos a las estaciones de la policía, enfrentamientos entre la guerrilla de las FARC y la fuerza pública y con las AUC, ocurridos en las veredas de Villacolombia, la Meseta, Ampudia, Robles, Timba y otros; así mismo da cuenta de aproximadamente 300 familias desplazadas en agosto de 2000, situación que se agudizó en los años siguientes hasta el 2004, cuando se da la desmovilización de los grupos paramilitares, pero sin que haya un cese de la situación de violencia que se ha prolongado casi hasta la fecha, reseñando situaciones hasta el año 2012, con variaciones en su intensidad y modalidades, con la reconfiguración de los grupos violentos o la incursión de nuevas bandas aliadas al narcotráfico.

En ese contexto generalizado de violencia, agravado por la expansión paramilitar en la vereda de Timba, se produce el asesinato del señor NARCISO RUIZ REYES³⁸, hermano de la señora NUBIA RUIZ REYES, esposa del reclamante, también amnistiado y

³⁷ Folios 223 al 235 del Tomo II.

³⁸ Folio 760 Tomo IV, obra el registro de los hechos denunciados ante la Fiscalía General de la Nación por la señora MARIBEL TORRES TRESPALACIOS, esposa del señor NARCISO, quien afirma que los paramilitares, entre quienes estaba alias Tabaco, lo habían amenazado sindicándolo de guerrillero, los hicieron subir a su base, frecuentemente los presionaban por vacuna y un día fueron a la finca a llevárselo secuestrado, le quitaron el celular y le dispararon, causándole la muerte, y ella recibió información posterior de que también la buscaban y debía irse del pueblo. Y esta versión la ratifica y amplía el 12 de diciembre de 2003, ante la misma entidad, describiendo las amenazas y extorsión que precedieron al asesinato de su esposo y el acoso y persecución posterior de que ella misma fue víctima.

colindante de su parcela, situación que según afirma, le hizo temer por su vida y la de su familia y lo motivó a no regresar al predio, al que en cambio sí fueron unos señores que revolcaron todo, se apropiaron de los animales y demás, y le dejaron la razón de presentarse ante el comandante, mensaje que le fue reiterado telefónicamente y en las continuas averiguaciones que hacían sobre su paradero, hechos que según certifica la Directora Técnica de Registro y Control de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, fueron denunciados por el señor CHILITO desde el 28 de septiembre de 2001, siendo incluido en el registro único de víctimas desde el 9 de noviembre del mismo año³⁹.

Obran en autos las diligencias realizadas por el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA en procura de protección para sí y salvaguardar la integridad familiar, como el escrito adiado 13 de noviembre de 2001⁴⁰, dirigido al Defensor del Pueblo Regional Cali, en el cual previo relato de lo sucedido, solicita su reubicación en el exterior en aras de salvaguardar la integridad familiar, dada la persecución e inseguridad de que estaba siendo objeto por parte de los paramilitares.

Así mismo, obra copia de la denuncia por amenazas personales que incoó ante la Fiscalía General de la Nación el 27 de noviembre de 2001, donde expone que no ha recibido apoyo de las entidades ante las cuales ha acudido, como la Personería, la Defensoría, la Red de Solidaridad y la Red de Reinserción. Dentro de las actuaciones realizadas por el ente fiscal en ese asunto, consta diligencia de ampliación realizada el 4 de abril de 2002⁴¹, en la que el señor CHILITO reitera los hechos ya narrados y expresa que las amenazas de los paramilitares se deben a su calidad de amnistiado, como ex militante del ELN, ya que durante los años 1983 a 2000, desarrollaron su proyecto agropecuario sin mayores inconvenientes, interrogatorios ni amenazas, hasta la entrada de ese grupo a la zona. Refiere que su situación la conocen los señores FRANGEY RENDO, funcionario de la Oficina de Reconciliación de la Gobernación del Valle y el Cura párroco de Timba Cauca. Así mismo precisó que no tiene trabajo porque la finca era su fuente de ingresos, allí cultivaba peces, cítricos, arroz y plátano, animales y cultivos que fueron sacados y arrasados después del 25 de septiembre de 2001 y a él no le es posible regresar a su parcela ni explotarla económicamente; tales afirmaciones quedan igualmente consignadas en el escrito fechado 15 de marzo de 2002, mediante el cual el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA solicita al INCORA, autorización para la venta del predio, argumentando que se vio obligado a abandonarlo por los problemas de seguridad y de orden público, sin que las entidades estatales a las que ha recurrido le brinden la protección requerida, por lo que no le es posible trabajar en la parcela y se

³⁹ Folios 219 a 221 y 362 Tomo II.

⁴⁰ folios 424-425 del Tomo III

⁴¹ folios 645 al 679 del Tomo IV

encuentra agobiado por las deudas, incluida la que tiene con esa misma entidad, la cual se compromete a cancelar con el producto de la negociación que solicita autorizar⁴².

La investigación referida culminó con la Resolución Interlocutoria No.54 del 28 de junio de 2002, proferida por el Fiscal Séptimo Especializado, inhibiéndose de abrir investigación, porque el señor CHILITO se encontraba en Panamá y además, no se pudo individualizar e identificar los grupos al margen de la ley que estaban realizando las amenazas por encontrarse la finca ubicada en Timba (V).

Lo anterior fue el fundamento fáctico de la inclusión del predio y el reclamante, en el registro único de predios despojados, según consta en la Resolución expedida por la UAEGRTD, cumpliendo de paso el requisito de procedibilidad⁴³, y los mismos fueron ratificados por el solicitante y su esposa en las declaraciones de parte rendidas ante el Juzgado Primero Civil de Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cali y frente a esta Sala.

En el trámite de esta solicitud fue escuchada la señora NUBIA RUIZ REYES, quien confirmó que luego de la muerte de su hermano NARCISO RUIZ REYES todo fue una tragedia para ellos y su esposo LIBARDO no pudo volver, precisando que el señor APOLINAR, quien quedó allí como trabajador le informó que ese mismo día los paramilitares entraron a la casa y le preguntaron “por el patrón” y en el predio de enseguida (el de su hermano asesinado), también entraron y mataron la perrita, siendo claro que no podían volver.

Por su parte el señor APOLINAR HOYOS QUINAYAZ declara que trabajó con el señor Libardo Chilito más o menos dos años y aun cuando no recuerda las fechas ni cuánto tiempo hace, sí precisa que vivía en el predio, cuidaba los lagos, le daba comida a los peces, corría las águilas para que no los sacaran y otros quehaceres como cercar y limpiar, y tiene presente que cuando asesinaron al señor NARCISO, el señor LIBARDO le manifestó que ahora si se tenía que ir porque los estaban siguiendo, pero no expresó la razón y añade que “...solo él sabía”. Así mismo expone que luego de la muerte del señor NARCISO, en dos ocasiones fueron hombres a la casa a buscar al señor CHILITO, pero no le dejaron razón, papel ni nada, que la gente decía que eran paramilitares pero no se presentaban con armas visibles; confirma que para esa época el señor LIBARDO no volvió a frecuentar la finca y le enviaba la plata con la señora o con alguien conocido, y a partir de esa época empezó a vender la parcela, negocio que celebró con el señor EFRAÍN TASCÓN, con quien el declarante trabajó aproximadamente dos meses, siendo reemplazado por el trabajador que éste llevó.

⁴² Folio 354 tomo II

⁴³ Folios 391 al 398 Tomos II y III

Del análisis conjunto de los documentos, declaraciones y diligencias aportadas surge incuestionable que el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA se vio forzado a abandonar su parcela y el proyecto productivo que durante más de 19 años venía adelantando allí, por el temor fundado que le produjeron los hechos de violencia que se sucedieron en la zona, como las continuas incursiones de los paramilitares, las muertes selectivas de personas de veredas cercanas y el hecho determinante de la muerte del señor NARCISO RUIZ REYES, quien además de ser su cuñado, era igualmente amnistiado, ex militante del ELN, calidad que sin lugar a dudas lo ponía en la mira de las AUC, y cuyo asesinato se produjo en la entrada de su finca, colindante con la parcela del reclamante. Y así mismo está acreditado que en los meses siguientes a estos sucesos, el señor CHILITO GARCÍA enderezó su actuación a la venta del predio, concretando la negociación y traspasándolo al señor EFRAÍN DE JESÚS nueve meses después, elementos que configuran plenamente los presupuestos exigidos por el literal a) del numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, para que opere la presunción de ausencia de consentimiento en el negocio jurídico de compraventa realizado.

6. De la Oposición formulada por EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO.

Al comparecer al proceso, tanto en la etapa administrativa como en la judicial, el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO se opuso a la restitución y fundó su defensa en: i) la ausencia de la calidad de víctima de abandono y despojo del reclamante; ii) su condición de poseedor de buena fe; y, iii) la legitimidad de la negociación comercial, a precios del mercado inmobiliario de predios rurales, que celebró con el reclamante.

Para desvirtuar la calidad de víctima, argumenta que el solicitante no recibió amenazas de los grupos armados ilegales y trae a colación la declaración rendida por la señora MARIBEL TORRES, quien afirma que el reclamante no participaba de las actividades políticas que ella y su esposo NARCISO RUIZ REYES realizaban para la época en que éste fue asesinado, aun cuando confirma que compartían la calidad de amnistiados, como desmovilizados del ELN; pero tanto esta declarante como el opositor, frente al punto concreto de las amenazas se limitan a manifestar que las desconocen.

Igualmente argumenta que CHILITO y su familia nunca habitaron en el predio, pues tenían su residencia en Cali y hace referencia a un certificado de tradición de una casa ubicada en esta ciudad, de propiedad del solicitante y su esposa, adquirido en el año 2000, un año antes de los sucesos referidos como victimizantes, aunado a lo cual refiere que el predio estaba alquilado a los señores NOE MINA y RUBEN TASCÓN, y que por tanto, no pudo darse abandono o desplazamiento de un fundo que no ocupaban.

En el proceso obran las declaraciones de los referidos arrendatarios MINA y TASCÓN, quienes efectivamente confirman que el solicitante les alquiló en la finca de su

propiedad, lotes destinados a sacar 10 cosechas de arroz, a razón de \$1.500.000 cada una, pero que ese negocio concluyó cuando el señor CHILITO vendió la parcela; y sobre tal situación obran las versiones del mismo reclamante, quien indicó que desde tiempo antes, cuando estuvo a punto de perder unas cosechas, decidió alquilar esos lotes para el cultivo de arroz y dedicarse a la cría de los peces, aseveraciones que confirma el señor APOLINAR, quien expresa que era aproximadamente la mitad de la finca la que estaba dedicada al cultivo de arroz, mientras en el restante terreno se cultivaban frutales, plátanos y en otra parte estaban los lagos, aclarando que lo producido era para traer a Cali donde vivía el reclamante, y lo que se pescaba era para la venta.

Así mismo, el reclamante informa que habitó en el predio con su familia en un inicio, luego se trasladaron a Jamundí y en la última época, cuando los hijos crecieron y estaban estudiando, vivían en la ciudad de Cali, donde compraron una casa ubicada en el Barrio Puente Palma, que cancelaban con crédito de Coomeva, versión que confirma su esposa NUBIA RUIZ REYES, lo cual no contradice que el reclamante estaba al frente de la administración de la finca y que el producido de ese proyecto era el recurso para atender el sostenimiento de su familia y el estudio de sus hijos, afirmaciones que encuentran pleno soporte en la declaración rendida por el señor APOLINAR, quien manifiesta que trabajó aproximadamente dos años para el señor CHILITO, quien era un buen patrón y pagaba cumplido, y con relación a la vivienda, narra que durante el tiempo que le prestó sus servicios, era él quien vivía allí y cuidaba, pero el señor LIBARDO iba en el día y generalmente se marchaba en la tarde, y en algunas ocasiones se quedaban los sábados.

Según tales medios probatorios, el señor LIBARDO CHILITO como propietario de la parcela 36, ejercía su control y administración, celebrando contratos de arrendamiento de los lotes dedicados al cultivo de arroz y pagando un trabajador que se encargara del cuidado general de la finca y del cultivo de peces, en una relación directa y permanente con los quehaceres de su fundo en los días que estaba allí, así solo pernoctara algunos fines de semana como indica el trabajador, y es esa precisamente la actividad que se vio impedido de realizar a partir de la muerte de su cuñado y de las amenazas que le siguieron a ese suceso, pues para salvaguardar su vida e integridad personal, se vio forzado a no volver y luego a vender la parcela en la que había consolidado el proyecto productivo al que dedicó algo más de 19 años.

En tales condiciones, es claro que las probanzas, lejos de desvirtuar, ratifican el abandono forzado del predio por parte del reclamante y su posterior venta viciada por la ausencia de consentimiento, dado el contexto generalizado y los hechos violentos ocurridos en inmediaciones de su parcela y que afectaron al vendedor en la época en que se produjo tal pacto.

Argumenta así mismo el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN que actuó de buena fe en la legítima negociación comercial que realizó con el reclamante, que se surtió acorde con los precios del mercado inmobiliario para predios rurales.

Al respecto, obra en el proceso la copia del contrato de promesa de compraventa⁴⁴ celebrado entre el reclamante y su esposa con el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, en el cual se obligan a venderle la parcela No. 36 del predio la Bertha, ubicado en el Corregimiento de Timba, acordando un precio de \$80'000.000, que el comprador pagaría así: \$20'000.000 a la firma del documento, hecho ocurrido el 21 de marzo de 2002, \$25'000.000 pagadero el 15 de abril de 2002, y el saldo de \$35'000.000 pagadero a los 90 días luego de la firma de la escritura, evento que se pactó para el 15 de abril del mismo año, cuando se daría la cancelación de la segunda cuota del precio. En ese mismo documento, los promitentes vendedores se comprometen a cancelar el crédito pendiente con el INCORA y levantar la prenda agraria que lo garantiza, actuación que previamente había sido iniciada por el señor CHILITO GARCÍA según consta en la comunicación del 18 de marzo de 2002⁴⁵ mediante la cual solicitó al INCORA Regional Cali, permiso para vender su parcela y agilizar la autorización, manifestando a su vez el deseo de cancelarles lo adeudado. En la cláusula final del documento, el señor LIBARDO CHILITO manifiesta que en caso de estar ausente a la fecha de la firma de la escritura, autoriza a su esposa para ese fin y para recibir el saldo del precio. Acuerdan los contratantes que de ser necesario se podrá prorrogar el plazo para el pago del saldo final, reconociendo en ese caso réditos al 1% mensual.

En la Escritura Pública No.3275 corrida el 13 de junio de 2002 ante la Notaría Séptima del Círculo de Cali⁴⁶, se cumplió lo prometido, constando que los señores LIBARDO CHILITO GARCÍA y NUBIA RUIZ REYES celebraron el contrato de compraventa del lote de terreno objeto de restitución en favor del señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, habiéndose precisado con los otros documentos aportados y las manifestaciones de las partes intervinientes en ese negocio, que el precio pagado fue de \$80'000.000, y que los vendedores cancelaron el crédito pendiente con el INCORA y levantaron la prenda agraria, según lo acordado.

Asumiendo la carga correspondiente, el señor TASCÓN RESTREPO aportó copia de un cheque por \$30'000.000 a favor del señor CHILITO, fechado 4 de abril de 2002⁴⁷ y recibos de pago por diferentes valores⁴⁸ en los cuales constan los abonos realizados y los intereses causados, especificando que corresponden a la negociación de la finca Nueva Esperanza, así como el concepto al que es aplicado el pago, el saldo y los

⁴⁴ Folios 530-531 Cdo. 1 Tomo III.

⁴⁵ Comunicación obrante a folio 65 del cuaderno pruebas específicas

⁴⁶ Folio 84 a 86 Cdo. 1 Tomo II.

⁴⁷ Folio 282 Cdo 1 Tomo II

⁴⁸ Folios 279 vto. a 282 del Cdo 1 Tomo II

175

intereses generados. En efecto, en el recibo fechado 2 de septiembre de 2002⁴⁹ se indica que el comprador canceló la suma de \$10.000.000, de los cuales \$7.700.000 se abonan al precio y \$2.380.000 se destinaron a pagar los costos de la escritura, la comisión y el abogado, precisando que queda un saldo pendiente de \$20'000.000. Se siguen en su orden cronológico los recibos fechados 15 de diciembre de 2002, por valor de \$200.000 abonados a intereses, del 13 de enero de 2013 y del 19 de febrero de 2003, por igual valor y concepto, del 2 de abril de 2003 al parecer por \$500.000, sin que puedan precisarse otros datos, del 8 de octubre de 2003 por valor de \$1'000.000, indicando el saldo de la deuda más los intereses, y finalmente, el recibo del 10 de noviembre de 2003, en el que se indica: *“En la presente fecha recibí del señor Efraín Tascón la suma de \$9.590.000 por pago del valor de la finca Nueva Esperanza quedando a paz y salvo en todo concepto”*, suscrito por el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA, evidenciándose una relación comercial que se prolongó por más de año y medio, mientras se dio la cancelación total del precio acordado, y según informan los contratantes en sus declaraciones tanto en sede administrativa como judicial, durante ese tiempo sostuvieron un trato cordial, no se presentaron inconvenientes entre ellos y los pagos fueron realizados en la residencia del vendedor.

Lo anterior es suficiente para tener por acreditado que el señor TASCÓN RESTREPO compró la propiedad a sus legítimos propietarios, quienes estaban en posesión del mismo y canceló en su totalidad el precio acordado.

De otra parte, afirma el opositor que no tenía conocimiento de amenazas en contra del señor CHILITO o que estuviera presionado por grupos armados ilegales y frente a los hechos de violencia y de afectación del orden público en la zona, expresa *“yo describo la zona de Timba Valle como una zona roja, en especial desde los años 90s, inicialmente apareció la violencia guerrillera, y en el años 99 a 2000 aparece la violencia de las AUC”*,⁵⁰ y posteriormente al indagársele por los grupos que delinquían en esa región, expresa que *“En principio la guerrilla de las FARC EP y en el año de 1999 aparecen las AUC haciendo todos los daños que quisieron.”*, y ratifica que no tuvo conocimiento de hechos de violencia o amenazas en contra del señor CHILITO, precisando al ser interrogado sobre su conocimiento de la muerte del señor NARCISO RUIZ REYES, que sí se enteró pues es raizal del Corregimiento de Timba y siempre ha vivido allí, pero no supo que ese suceso tuviera relación o afectara al solicitante, pues por el contrario sabía que entre ellos se presentaron inconvenientes que llegaron al enfrentamiento violento y éste fue herido con arma de fuego en un pie por el señor RUIZ; incidente que confirma el reclamante aclarando que se trató de una disputa por el uso del agua, pues NARCISO estaba impidiendo el paso de agua a su finca; y frente al desconocimiento de las amenazas por parte del comprador en particular, el mismo reclamante confirma que no tiene por

⁴⁹ Folio 281 vto Cdo 1 Tomo II.

⁵⁰ Folios 352-353 Cdo. 1 Tomo II. Declaración ante la UAEGRTD.

costumbre comentar sus situaciones personales, que no sabe si el comprador estaba enterado de su condición de amnistiado pero que él nunca lo informó, que era reservado al respecto y hace énfasis en que no tenía por qué dar cuenta al comprador de tal suceso ni de las amenazas que estaba recibiendo.

Ahora bien, el opositor afirmó desde el inicio que se enteró de la venta del predio a través del señor ALEJANDRO SALCEDO, a quien el señor LIBARDO CHILITO le había encomendado la labor de promocionar la venta a cambio del pago de una comisión, versión que confirma en su declaración el citado señor, quien manifiesta que el reclamante estaba vendiendo la propiedad por \$90'000.000 y mínimo la dejaba en \$80'000.000, y esa fue justamente la información que transmitió al señor EFRAÍN, quien se interesó en el negocio y se comunicó directamente con el señor LIBARDO para concretar la venta. Es claro al manifestar que el vendedor no le dijo que tuviera amenazas y recuerda que el motivo de la venta era un viaje que tenía proyectado a Panamá para iniciar un negocio de comidas rápidas.

Las declaraciones rendidas por los señores CESAR AUGUSTO PRIETO SALAZAR y NOE MINA corroboran que para esa época, la decisión del reclamante de vender su propiedad fue de su conocimiento, precisando que les ofreció el terreno al primero por valor de \$100'000.000 y al segundo por \$80'000.000. En este punto, resulta oportuno traer a colación que el señor MINA conocía y tenía un contacto directo con el predio, dado que era arrendatario de un lote para el cultivo de arroz y según indicó, estaba interesado y gestionó un crédito ante una entidad financiera para la compra, pero no le resultó y entre tanto, la parcela le fue vendida al señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN.

Así mismo, afirma el opositor que el motivo de la venta, según lo manifestado por el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA, era viajar a Panamá para iniciar un negocio de comidas rápidas, una especie de sándwich cubano, dicho que fue confirmado expresamente por el reclamante, quien en su declaración indicó que así se lo hizo saber en las conversaciones sostenidas en curso del negocio y cuando éste iba a realizar los pagos acordados, dado que "...tenían una buena relación...", siendo del caso anotar que de acuerdo con las probanzas, el referido viaje en efecto existió, pues el solicitante así lo manifestó ante la UAEGRTD⁵¹, además la señora NUBIA RUIZ REYES declaró que algunos familiares les hablaron de la posibilidad de ese negocio y lo estimaron conveniente para que su esposo se alejara del peligro, e inclusive su hijo, LIBARDO CHILITO RUIZ le informó al Funcionario Investigador del DAS Seccional Valle del Cauca – Área Penal del Circuito Especializada, identificado con carné 5135, en mayo de 2002, que su padre se encontraba en Panamá, como consta en el oficio No. 9343 SVAC GOPE APCE⁵², y abundando en este punto, el comisionista ALEJANDRO SALCEDO TASCÓN

⁵¹ Folio 238 vto. Cdo. 1 Tomo II.

⁵² folio 667 Cdo. 1 Tomo IV, información que motivó el cierre de la investigación por amenazas en curso ante la Fiscalía.

igual expresó que el motivo que conoció para la venta del predio, era el mencionado viaje de negocios del señor LIBARDO CHILITO GARCÍA, como ya se mencionó.

De otra parte, indica el señor TASCÓN que él se interesó en la compra de la parcela, porque ama la tierra, aprendió de su padre a ser un hombre trabajador y honrado y a la par del comercio ha sido agricultor, manifestaciones que encuentran respaldo en las declaraciones rendidas por los señores RAFAEL HERNAN SUAREZ FLOREZ, MARIELA ANGELA TERREROS, NESTOR RAUL CHARRUPI y JOSE NOE MINA GONZALEZ, quienes afirman haber conocido a la familia TASCÓN y al señor EFRAÍN desde hace muchos años, más de veinte en su mayoría y se refieren a él como una persona honesta, correcta en sus negocios, trabajador en su tienda de abarrotes ubicada en el pueblo de timba y como agricultor y criador de animales, amante de la tierra y quien tiene un fuerte arraigo en Timba, donde ha vivido toda su vida y donde habita su familia.

El mismo señor LIBARDO CHILITO GARCÍA al referirse al opositor le define como una persona honesta, correcta, seria y afirma que no ejerció ningún tipo de presión ni le amenazó para la venta de la finca y reitera que él no estaba enterado de su situación ni tenía porque estarlo y en el mismo sentido, la señora NUBIA RUIZ REYES da cuenta del alto concepto en que tenían al comprador a quien define como un señor honorable, precisando que *"... somos conscientes que el señor TASCÓN es un señor de buena fe..."* y confirma que le conocían de tiempo atrás, pues es una persona que siempre ha vivido en Timba, donde él y su familia son ampliamente conocidos, donde tienen arraigo como afirma el testigo APOLINAR HOYOS QUINAYAZ.

En este punto, se tiene que el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO afirma que para los días en que le fue ofrecida la parcela, él no tenía ningún terreno, dado que había vendido su finca llamada La Española, que heredó de su padre y que está ubicada en el mismo corregimiento, pero en la vereda La Ferrería, en la carretera que conduce a la Liberia, como a 6 kilómetros de Timba, debido a las constantes visitas de la guerrilla de las FARC EP, quienes le exigían vacuna, le robaron y mataron algunos animales y un vecino llamado EMILIO SUAREZ y su hija fueron asesinados por no pagar esas exigencias, situación que le motivó a vender.

Argumenta el señor TASCÓN que ha permanecido en la zona a pesar de las condiciones de violencia y de las situaciones difíciles que ha tenido que afrontar en medio del conflicto, porque allí ha vivido siempre y allí tiene su familia y su arraigo, y como ama la tierra, se interesó en la compra de la parcela ofrecida porque está ubicada en una zona más tranquila, cerca de Timba y donde le era posible trabajar el campo como siempre ha hecho, versión que es respaldada por los señores ALEJANDRO SALCEDO TASCÓN, RAFAEL HERNAN SUAREZ FLOREZ y MARIELA ANGEL TERREROS, quienes confirman que el opositor ha sido un agricultor aferrado a su región y no ha querido salir de allí, y

128.

dado su amor por la labranza se interesó en la parcela que le ofreció el reclamante, a través del señor SALCEDO, que es más cercana a Timba que la finca que antes tenía.

De otra parte, el señor TASCÓN RESTREPO pagó por la parcela la suma de \$80'000.000, valor que el reclamante argumenta era muy bajo, considerando que el justo precio era aproximadamente \$250'000.000.

Sobre este punto, obra el dictamen presentado por el perito economista Daniel G. Baquero Lemus, Investigador de Mercado Inmobiliario del IGAC, Dirección Territorial Valle, quien realizó el trabajo encaminado a determinar i) el valor de la parcela No. 36 de la vereda la Berta, Corregimiento de Timba, en la época de la venta realizada por el reclamante al señor TASCÓN RESTREPO, y ii) el valor actual del predio.

En el peritazgo se discrimina la información básica o general del predio, la información catastral, la información jurídica y titulación, la descripción general del sector teniendo en cuenta la delimitación, actividades predominantes, su desarrollo y el nivel socio-económico, la comercialización, vías de acceso y características, servicios comunales, servicios públicos, así como también la situación de orden público y las perspectivas de valorización y la reglamentación contenida en el POT aprobado en el Municipio donde está ubicado, para luego entrar a precisar la descripción completa del inmueble, desde las características generales del terreno, que incluye la ubicación, área, linderos, topografía y relieve, características climáticas, de suelos y recursos hídricos, las vías internas y externas de comunicación, las redes de servicios y la explotación económica, siguiendo con la descripción de las mejoras plantadas entre las que distinguió aquellas que existían para la fecha de la negociación de compraventa y las realizadas posteriormente por el comprador.

En el trabajo presentado, para determinar el valor actual, el perito cita como fundamento la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que para el terreno tiene en cuenta la metodología de comparación o de mercado, consistente en el análisis de las ofertas o transacciones de bienes semejantes o comparables, realizadas para la misma época, y para las construcciones se basa en el costo de reposición menos la depreciación acumulada; además de la investigación económica realizada mediante entrevistas con propietarios de la zona donde está ubicado el predio a evaluar, y el análisis de los referentes catastrales, elementos a partir de los cuales concluye que el valor actual del predio y las mejoras plantadas asciende a la suma de \$303'172.080, valoración que no fue objeto de reparación alguna por parte de los intervinientes en este asunto.

Y para definir el justo precio de la parcela para la época de la negociación entre los señores CHILITO y TASCÓN, precisa que no fue posible recaudar información de transacciones o precios del mercado para esas calendas, por lo que se tomó como

referencia el avalúo catastral que se formó y actualizó de acuerdo con lo estipulado en el artículo 4° de la Ley 14 de 1983 y partiendo de la premisa de fijación de tal avalúo por el 50% del valor comercial estimado, el experto fija como valor del fundo en el año 2002, la suma de \$126'376.000.

Frente a tal conclusión expresaron sus reparos las partes, formulando objeciones que fueron rechazadas de plano por el Juzgado, al opositor por no precisar el error técnico que se le endilga a la experticia y no haber aportado la prueba exigida por la normatividad, pues allegó un avalúo practicado con anterioridad a la prueba que pretende controvertir y que además, ya había sido rechazado en dos oportunidades; y las planteadas por el solicitante a nombre propio y no a través de su representante judicial, por extemporáneas. Dicha decisión fue debidamente notificada a las partes sin que fuera objeto de recurso alguno, quedando en firme.

No obstante, al ahondar en los elementos planteados por el experto para develar si existió o no un precio irrisorio en la negociación celebrada entre las partes, se concluye que el dictamen se ajustó a la metodología formulada, esto es, partir del presupuesto de formación del avalúo catastral en un 50% del avalúo comercial, teniendo en cuenta que en la normatividad se establece que el catastral no puede ser inferior al 40% del comercial, y como fundamento normativo de esa presunción cita la Ley 14 de 1983.

Al respecto se encuentra que en efecto, en la citada ley se define la actualización del catastro en 1983 y 1984, distinguiendo predios urbanos y rurales, y luego en el Decreto 3496 de 1983, que regula parcialmente esa normativa, se regula el avalúo catastral, la metodología de su formación, conservación y actualización y los factores que en cada caso deben tenerse en cuenta, precisando que: *“Artículo 7. “Avalúo Catastral: El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos”* y los parámetros para la definición de las zonas homogéneas física, geológica y económicamente, están contenidos en la Resolución 2555 de 1988.

En criterio de la Sala de Consulta del H. Consejo de Estado, *“El artículo 79 de la ley 223 de 1995 establece como procedimiento para determinar el valor comercial, la utilización de estadísticas, avalúos, índices y otras informaciones disponibles sobre el valor de la propiedad raíz en la respectiva localidad, suministradas por dependencias del Estado o por entidades privadas especializadas, o la práctica de un avalúo del predio, por las oficinas de catastro, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las lonjas de propiedad raíz o sus afiliados. Obtenido el valor comercial mediante uno de los procedimientos anteriores, debe considerarse que ese valor es el máximo y respecto de él opera la referencia del 40%, como monto inferior por debajo del cual no*

podrá fijarse el avalúo catastral,"⁵³ limitación que opera para predios urbanos, sin que exista un tope para los fundos rurales. Ahora bien, ese porcentaje está determinado por factores como las condiciones socioeconómicas del Municipio y la actualización o desactualización de la base catastral, sin que exista un porcentaje estándar aplicable en todo el país.

El avalúo comercial en cambio, es el precio más alto que puede alcanzar una propiedad individualmente considerada, teniendo en cuenta sus características especiales y usos, así como la oferta y la demanda de los predios en la zona, que puede determinarse por expertos de las lonjas de propiedad raíz. No existe una norma que en forma concreta defina el avalúo comercial de un predio rural o establezca límites de éste con relación al avalúo catastral, que resulte vinculante para los contratantes, quienes tienen autonomía en la transacción comercial, sin desconocer los parámetros fijados por la codificación civil para determinar el grave desequilibrio en el precio que afecta el negocio jurídico por lesión enorme. Para época cercana a la compraventa cuestionada en este caso, solo se encuentra como norma de referencia en las ventas forzadas en sede judicial, a partir del mes de abril de 2003, con la entrada en vigencia de la Ley 795 de ese año, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil que fijaba el valor comercial como equivale al avalúo catastral aumentado en un 50%, en aquellos casos en que las partes no hubiesen presentado el avalúo comercial correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, no se observa que en el experticio presentado se incurra en una inconsistencia grave que afecte la validez de sus conclusiones, según las cuales, el precio justo de la parcela 36 Nueva Esperanza para el año 2002 era de \$126'000.000, que correspondía al doble del avalúo catastral y en consecuencia, debe concluirse que el valor pagado por el señor TASCÓN RESTREPO no presenta un desequilibrio lesivo para el vendedor.

Adicionalmente, no evidencia tampoco un ánimo de aprovechamiento indebido, pues según las probanzas analizadas, el precio pagado es muy cercano al valor de venta que el mismo señor CHILITO GARCÍA puso a su propiedad cuando la ofertó, pues de acuerdo con lo informado por el señor CESAR AUGUSTO PRIETO SALAZAR, amigo personal del reclamante, éste le propuso el negocio por \$100'000.000, y el señor NOE MINA por su parte informa que le fue ofrecida por el mismo valor en que fue vendida, esto es, por \$80'000.000, y en ese valor coincide igualmente el señor ALEJANDRO SALCEDO, quien es claro al informar que el reclamante estaba vendiendo la finca por \$90'.000.000 con margen de negociación hasta por el precio en que finalmente se vendió.

⁵³ CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL Consejero ponente: CESAR HOYOS SALAZAR Santafé de Bogotá, D.C., nueve (9) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999).- Radicación número: 1217 NOTA DE RELATORIA: Levantada la reserva legal con auto de 26 de noviembre de 2003.

Y en este punto, es pertinente señalar que las mejoras que el reclamante puntualiza no fueron tenidas en cuenta al determinar la valía del fundo, corresponden en su mayoría al valor agregado por el proyecto piscícola, que él mismo y su esposa, informan fue saqueado, precisando que los lagos no estaban en producción e incluso estaban secos.

Hasta aquí, las pruebas recaudadas arrojan que el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su esposa NUBIA RUIZ REYES dieron en venta al señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO la parcela No. 36 Nueva Esperanza, de la Bertha, en el Corregimiento de Timba, Jurisdicción del Municipio de Jamundí, por el valor de \$80'000.000, que corresponde al precio en que el vendedor estaba ofertando la propiedad y que el comprador canceló en su totalidad, sin que se descubra en éste, indicio alguno de un ánimo torvo, o de la realización de maniobras fraudulentas o presiones indebidas para obtener la venta dentro de una estrategia de despojo, y muy por el contrario, los mismos vendedores señalan que la negociación se dio en unos términos respetuosos y con una persona honesta, honorable, quien actuó de buena fe.

Ahora bien, esas mismas pruebas dan cuenta que el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO no solo no fue un despojador, sino que además se cercioró de estar realizando el negocio con los legítimos propietarios del predio, pagó el valor de oferta fijado por el vendedor, que no estaba por debajo del valor justo en punto de lesión, y si bien conocía la difícil situación de orden público que históricamente ha presentado la zona, también lo es que acreditó que tanto él como su familia han resistido, en razón de su arraigo social y cultural, y en el caso particular de la negociación celebrada con el señor CHILITO GARCÍA, acreditó haber realizado las indagaciones pertinentes para conocer la motivación del negocio, siendo informado por el comisionista y por el propio vendedor, que el proyecto de comidas rápidas en Panamá era el móvil, sin que tuviera conocimiento de las amenazas o temores fundados que llevaran al vendedor a abandonar el predio y no regresar a él, situación que pudo no resultar notoria para él, si se tiene en cuenta que como afirma el mismo reclamante y lo confirman su esposa y el trabajador que quedó encargado de la finca, el reclamante no vivía permanentemente en el predio, sino que viajaba por días y en algunos fines de semana, aunado a que el mentado viaje al extranjero por parte del vendedor, efectivamente ocurrió en fechas en que el contrato se estaba ejecutando.

El análisis en conjunto de los medios probatorios permite concluir que efectivamente a partir del año 2000 incursionan los paramilitares en el Corregimiento de Timba, y en su accionar delictivo matan al señor NARCISO RUIZ REYES en septiembre de 2001 entrando a su finca, ubicada colindante con el predio reclamado por el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA, quien además fue amenazado, generándole un fundado temor por su vida y su integridad personal y de su familia, dada la condición de amnistiado de él y su esposa, al igual que de su cuñado fallecido, y que tales temores e incertidumbre fue

puesta en conocimiento por el afectado ante las entidades de control como la personería y la procuraduría, fue denunciado ante la Fiscalía y realizó reclamación de protección ante la Comisión Nacional de Reintegración social, sin encontrar una respuesta efectiva.

Así mismo, que en tal situación y para proteger su vida y su integridad personal, abandonó el predio y se vio impedido de volver a él, y para tratar de salvar algo del proyecto al que había dedicado los últimos 19 años de su vida, y del que derivaba el sustento de su familia, se vio forzado a venderlo, labor para la que fijó un precio entre 90'000.000 y 100'000.000, la ofreció a varias personas y encomendó a un comisionista para la venta, estructurándose sin lugar a dudas la presunción consagrada en el literal a) del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 e 2011.

De otra parte, la valoración de los mencionados medios probatorios permiten concluir que el negocio fue celebrado con el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, quien actuando de buena fe, acordó con el reclamante los términos de la negociación, cumplió con el pago del precio pactado y reconoció los intereses reclamados durante el tiempo en que se prolongó el plazo, sin que se evidencie animo de aprovechamiento indebido, y no solo tuvo la precaución de cerciorarse de la calidad de propietarios que ostentaban los vendedores y realizar con ellos un negocio ajustado a las normas que regulan este tipo de contratos, sino que además, indagó sobre las causas de la negociación y dado que no tenía conocimiento de la situación especial de amnistiado del señor CHILITO GARCÍA que le ponía en situación especial de vulnerabilidad frente a las AUC que estaban actuando en la zona, ni tampoco de las amenazas de que estaba siendo víctima, creyó en el proyecto de montaje de comidas rápidas en Panamá, como el móvil para la compraventa, según se lo informó el comisionista y el mismo vendedor, e incluso, los hechos que se dieron en el curso de la ejecución del contrato no le permitían poner en duda tal razón, pues como se anotó antes, el mencionado viaje sí existió, y de ello se enteró en las constantes visitas que realizó al hogar del señor CHILITO GARCÍA en Cali, cuando acudía a pagar el saldo del precio y los intereses correspondientes, situación que se prolongó por más de un año luego de la firma de la escritura de compraventa y de la entrega real del predio.

Así pues, se impone la restitución del predio reclamado al señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su esposa NUBIA RUIZ REYES, para lo cual es necesario dejar sin efectos jurídicos el contrato de compraventa celebrado con el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, a quien en consecuencia, se le ordenará la entrega del bien al reclamante.

Y dado que se acreditó que el señor TASCÓN RESTREPO actuó de buena fe exenta de culpa, es necesario ordenar su compensación en los términos del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, para lo cual se tendrá en cuenta el avalúo realizado por el IGAC, en el cual

se define el valor actual del predio, teniendo en cuenta el trabajo realizado en estos años por el mencionado señor y el justiprecio actualizado, quedando a cargo del Fondo de reparación de la UAEGRTD el pago de dicho valor.

6.3 Por todo lo expuesto, se dispondrá la protección del derecho fundamental del señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su núcleo familiar, a quienes se reconoce la calidad de víctimas del conflicto armado en los términos del artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, y en consecuencia, se ordenarán en su favor las medidas consagradas en el artículo 25 de la citada ley como lo son la restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, entre otras medidas con efecto reparador dispuestas en el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

Teniendo en cuenta para tal efecto, que no proceden las pretensiones CUARTA y SÉPTIMA, en razón que no se acreditó que el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA presentará deuda alguna con el Municipio de Jamundí por concepto de impuesto predial, como tampoco obligaciones generadas por servicios públicos, ni pasivos financieros adquiridos en relación con el predio ahora restituido.

Así mismo, se declarará fundada la oposición presentada por el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO quien acreditó la buena fe exenta de culpa, y se dispondrá el reconocimiento de la compensación teniendo en cuenta el avalúo del predio y su actualización a la fecha de pago, por parte del fondo.

Suficientes las anteriores motivaciones para que la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Calí, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO. RECONOCER la calidad de víctima del señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su núcleo familiar conformado por su cónyuge MARIA NUBIA RUIZ REYES y sus hijos LAURA VICTORIA CHILITO RUIZ, DOLLY SOFIA CHILITO RUIZ y LIBARDO CHILITO RUIZ, y en consecuencia, se ordena la protección de sus derechos mediante la reparación integral.

SEGUNDO. ORDENAR la restitución jurídica y material, en favor del señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su núcleo familiar, del predio denominado “Nueva Esperanza No. 36”, ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Jamundí, Corregimiento de Timba, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-688419, con área catastral y georeferenciada de 19 Has 400 m2, con las siguientes coordenadas y linderos:

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
1	835946,425 m	718291,827 m	3° 6' 34,420" N	76° 36' 39,655" W
2	835921,657 m	718423,042 m	3° 6' 33,625" N	76° 36' 35,408" W
3	835894,713 m	718497,254 m	3° 6' 32,754" N	76° 36' 33,005" W
4	835890,266 m	718540,086 m	3° 6' 32,613" N	76° 36' 31,619" W
5	835808,326 m	718466,738 m	3° 6' 29,942" N	76° 36' 33,985" W
6	835649,550 m	718322,022 m	3° 6' 24,767" N	76° 36' 38,655" W
7	835509,204 m	718192,296 m	3° 6' 20,192" N	76° 36' 42,842" W
8	835384,539 m	718077,160 m	3° 6' 16,129" N	76° 36' 46,557" W
9	835337,899 m	717937,070 m	3° 6' 14,601" N	76° 36' 51,086" W
10	835335,050 m	717927,649 m	3° 6' 14,507" N	76° 36' 51,391" W
11	835324,475 m	717914,647 m	3° 6' 14,162" N	76° 36' 51,811" W
12	835309,650 m	717875,690 m	3° 6' 13,677" N	76° 36' 53,070" W
13	835308,113 m	717863,500 m	3° 6' 13,626" N	76° 36' 53,464" W
14	835350,300 m	717816,682 m	3° 6' 14,995" N	76° 36' 54,982" W
15	835377,017 m	717798,154 m	3° 6' 15,862" N	76° 36' 55,584" W
16	835465,534 m	717878,027 m	3° 6' 18,747" N	76° 36' 53,006" W
17	835645,709 m	718038,442 m	3° 6' 24,620" N	76° 36' 47,830" W
18	835538,098 m	718202,588 m	3° 6' 30,890" N	76° 36' 42,534" W

Descripción y Linderos:

7.2 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO	
De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 CARTOGRAFIA DIGITAL RURAL IGAC para la georreferenciación de la solicitud se establece que el predio solicitado en ingreso al registro de tierras despojadas se encuentra alinderado como sigue:	
NORTE:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 1 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 2, 3 HASTA LLEGAR AL PUNTO 4, EN UNA DISTANCIA DE 255 METROS CON CARRETERA A TIMBA
ORIENTE:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 4 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 5, 6, 7, HASTA LLEGAR AL PUNTO 8, EN UNA DISTANCIA DE 685 METROS, LIMITANDO CON EL PREDIO CATASTRAL 76364000100070187000 INSCRITO ACTUALMENTE A NOMBRE DE NARCISO RUIZ Y MARIBETH TORRES (COINCIDENTES CON LA ADJUDICACION INCORA)
SUR:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 8 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 9, 10, 11, 12, 13, 14. HASTA LLEGAR AL PUNTO 15. EN UNA DISTANCIA DE 325 METROS, LIMITANDO CON EL PREDIO CATASTRAL 76364000100070187000 INSCRITO ACTUALMENTE A NOMBRE DE NARCISO RUIZ Y MARIBETH TORRES (COINCIDENTES CON LA ADJUDICACION INCORA) Y CON EL PREDIO CATASTRAL 76364000100070181000 INSCRITO ACTUALMENTE A NOMBRE DE ARROYO SAUL (COINCIDENTE CON LA ADJUDICACION INCORA)
OCCIDENTE:	PARTIENDO DESDE EL PUNTO 15 EN LINEA QUEBRADA QUE PASA POR LOS PUNTOS 16, 17, 18. HASTA LLEGAR DE NUEVO AL PUNTO 1, EN UNA DISTANCIA DE 755 METROS, LIMITANDO CON LOS PREDIOS CATASTRALES 76364000100070181000 Y 76364000100070185000 INSCRITOS ACTUALMENTE A NOMBRE DE ARROYO SAUL Y BAZAN MURILLO JOSE-JARVI RESPECTIVAMENTE (COINCIDENTES CON LA ADJUDICACION INCORA)

TERCERO. DECLARAR la inexistencia del contrato de compraventa realizado entre los señores MARIA NUBIA RUIZ REYES y LIBARDO CHILITO GARCÍA (Vendedores) con el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO (Comprador), sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-688419, contenido en la Escritura Pública No. 3.275 corrida en la Notaría Séptima del Círculo de Cali, el día 13 de junio de 2002. Líbrese oficio al señor Notario para que obre de conformidad.

CUARTO. ORDENAR al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI, que deje sin efecto el registro de la compraventa a que alude el numeral anterior, inscrita el 18 de junio de 2002, según anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-

688419; así mismo y sin cobro alguno registre esta sentencia y cancele la inscripción de la demanda de restitución ordenada cautelarmente. Para tal efecto, por Secretaría líbrese oficio con los anexos requeridos.

QUINTO. ORDENAR al señor EFRAIN DE JESUS TASCÓN RESTREPO que dentro del término de un (1) mes, contado a partir de la ejecutoria de esta providencia, haga entrega material del inmueble descrito e individualizado en el numeral SEGUNDO, al señor LIBARDO DE JESUS CHILITO GARCIA, a través de la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, y en el evento en que no se produzca la entrega voluntaria, desde ya se comisiona para ese efecto al señor Juez Promiscuo Municipal de Jamundí (Valle), a quien se libraré despacho con los insertos del caso.

SEXTO. ORDENAR como medida de protección la restricción prevista en el artículo 101 de la ley 1448 de 2011, consistente en la prohibición de enajenar el predio restituido, dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Por Secretaría comuníquesele a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali.

SEPTIMO. ORDENAR a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS y al señor ALCALDE MUNICIPAL DE JAMUNDI, que establezcan el plan de retorno y cualquier otro que resulte necesario para la atención, asistencia y reparación integral que requiera el señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y el núcleo familiar conformado por su esposa MARIA NUBIA RUIZ REYES y sus hijos y sus hijos LAURA VICTORIA, DOLLY SOFIA, y LIBARDO CHILITO RUIZ y garantice el acceso a programas de salud y atención psicosocial.

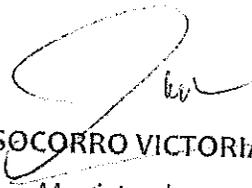
OCTAVO. ORDENAR a la UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS, en coordinación con la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION A LAS VICTIMAS, el INCODER y las entidades territoriales del orden departamental y municipal, adelanten las diligencias relacionadas con el diseño e implementación de proyectos productivos integrales, acordes con el potencial de explotación del predio restituido, brindando al señor LIBARDO CHILITO GARCÍA y su núcleo familiar las herramientas necesarias para alcanzar una estabilidad socioeconómica y el goce efectivo de sus derechos.

NOVENO. Declarar acreditada la buena fe exenta de culpa alegada por el señor EFRAÍN DE JESÚS TASCÓN RESTREPO, en consecuencia ordénese al FONDO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, el pago de una compensación en dinero a su favor, por valor de TRESCIENTOS TRES MILLONES, CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS (\$303.172.080), suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

DECIMO. Niéganse las peticiones 4ª y 7ª de la demanda, referidas al alivios de pasivos, por no haberse acreditado su existencia en el proceso.

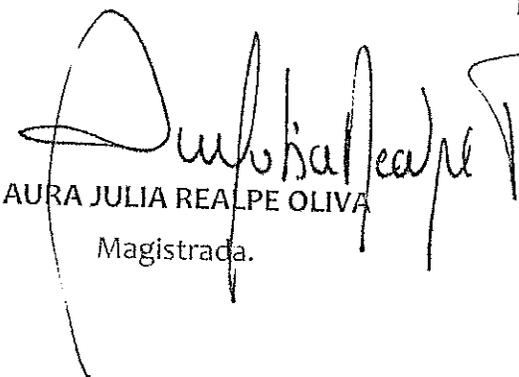
DECIMO PRIMERO. Sin lugar a costas.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



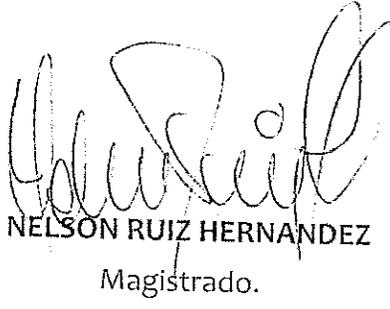
GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO.

Magistrada



AURA JULIA REALPE OLIVA

Magistrada.



NELSON RUIZ HERNANDEZ

Magistrado.