

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

Magistrado Ponente: **Diego Buitrago Flórez**

Santiago de Cali, veintisiete de mayo de dos mil veintiuno

**Sentencia N° 3**

|              |  |
|--------------|--|
| Referencia:  | Solicitud de Restitución y Formalización de Tierras          |
| Solicitante: | JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA y SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA |
| Opositor:    | JULIÁN JARAMILLO GARCÍA                                      |
| Radicado:    | 76001-31-21-002-2018-00001-01                                |

Discutido y aprobado por la Sala en sesión de veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), según Acta N° 20 de la misma fecha.

Decide la Sala la Solicitud de Restitución y Formalización de Tierras prevista en la Ley 1448 de 2011, instaurada por JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA y SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA a cuya prosperidad se opone JULIÁN JARAMILLO GARCÍA.

| CONTENIDO                            |      |
|--------------------------------------|------|
|                                      | Pág. |
| I. ANTECEDENTES                      | 3    |
| II. DEL TRÁMITE ANTE EL JUZGADO      | 8    |
| III. DEL TRÁMITE ANTE EL TRIBUNAL    | 12   |
| 1. Competencia                       | 12   |
| 2. Itinerario en el Tribunal         | 13   |
| 2.1. Concepto del Ministerio Público | 13   |
| IV. CONSIDERACIONES                  | 14   |
| 1. Asunto a resolver                 | 14   |

|   |    |
|---|----|
| 2. Precisiones generales  | 15 |
| 2.1. Noción de restitución de tierras   | 15 |
| 2.2. Condición de víctima para los fines previstos en la Ley 1448 de 2011   | 17 |
| 2.3. Víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial   | 20 |
| 2.4. Distinción entre víctima del conflicto armado y víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial   | 22 |
| 2.5. Normas aplicables en materia de prestaciones, restituciones, compensaciones y deudas afectas al inmueble reclamado   | 23 |
| 2.6. Contenido de la sentencia y derechos de eventuales opositores  | 23 |
| 2.7. Delimitación del concepto <i>buena fe exenta de culpa</i>  | 23 |
| 3. Caso concreto  | 25 |
| 3.1. Naturaleza jurídica del inmueble reclamado   | 25 |
| 3.2. Relación jurídico-material con el predio reclamado. Alusión a las situaciones de desplazamiento y despojo  | 28 |
| 3.3. Pruebas del conflicto armado en el municipio de Riofrío, Valle, en particular en la zona de influencia del predio reclamado, y del despojo alegado por la parte actora | 29 |
| 3.4. Despojo en el caso <i>sub judice</i>   | 37 |
| 3.5. Procedencia de la restitución  | 39 |
| 3.6. Solución a las oposiciones formuladas  | 41 |
| 3.6.1. Situación del opositor JULIÁN JARAMILLO GARCÍA   | 41 |
| 3.6.1.1. Ausencia de una buena fe exenta de culpa   | 64 |
| 3.6.1.2. Derecho a enfoque diferencial y al cubrimiento por el principio de la acción sin daño  | 66 |
| 3.7.2. Situación del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA  | 75 |
| 3.8. Inexistencia del acto de transferencia del inmueble a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y nulidad del ulterior gravamen hipotecario constituido sobre el mismo                   | 82 |
| 3.9. Restitución procedente (restitución jurídica y material del mismo predio objeto de reclamación)  | 83 |
| 3.10. Beneficiarios de la restitución   | 84 |
| 3.11. Indemnización administrativa  | 85 |

|  |    |
|--|----|
| 3.12. Mecanismos legales reparatorios en relación con los pasivos  | 85 |
| 3.13. Rectificación del perímetro, linderos, cabida y demás datos y elementos de identificación del predio | 86 |
| 3.14. Remisión de copias a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN  | 87 |
| 3.15. No condena en costas   | 87 |
| DECISIÓN   | 88 |
| RESUELVE   | 88 |

## DESARROLLO

### I. ANTECEDENTES:

Surtido el requisito de procedibilidad consistente en la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente<sup>1</sup> de que trata el literal b) del artículo 84 de la Ley 1448 de 2011, JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA y su cónyuge SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA, actuando por conducto de apoderado judicial designado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS (en adelante UAEGRTD), solicitan que les sea protegido el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras respecto del predio rural denominado EL GUASIMO, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 384-58794 y la cédula catastral número 76-616-0002-00004-0233-000, ubicado en la vereda Volcanes, corregimiento de Salónica, municipio de Riofrío, Valle del Cauca, constante de un área de 16 hectáreas y 5480 metros cuadrados según título de propiedad<sup>2</sup> y certificado de tradición<sup>3</sup>, o de 11 hectáreas y 8196 metros cuadrados según

<sup>1</sup> Fls. 28 y 19, cdno principal. (Constancia número CV 00438 de 18 de febrero de 2017 concerniente al predio EL GUASIMO distinguido con la matrícula inmobiliaria número 384-58794 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Tuluá, Valle).

<sup>2</sup> Fls. 145 y 146, mismo cdno.

<sup>3</sup> Fls. 110 a 112, cdno principal y fls. 115 a 120, cdno de pruebas específicas. [acápites "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS"].

catastro<sup>4</sup>, o de 9 hectáreas y 6293 metros cuadrados según Informes Técnico Predial<sup>5</sup> y de Georreferenciación<sup>6</sup> allegados por la UAEGRTD.

En igual forma deprecian que se impartan ciertas órdenes con arreglo a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011 y demás normas concordantes.

Las pretensiones de la demanda se fundamentan en los hechos que a continuación se sintetizan<sup>7</sup>:

1. El predio objeto de restitución lo adquirió JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (en vigencia de la sociedad conyugal<sup>8</sup> con su esposa SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA) mediante compra a GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA perfeccionada por escritura pública número 2600 de 23-09-2009 otorgada en la Notaría Tercera de Tuluá, Valle<sup>9</sup>, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794 (anotación Nro 15) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.

Refirió el accionante haberse vinculado materialmente al predio en el año 2007 y haber acordado cancelar \$45'000.000, *“de los cuales (...) pagó a favor de la señora MARIN la suma de veinte millones de pesos (\$20'000.000.00), y se*

---

<sup>4</sup> Fl. 1, cdno de pruebas específicas.

<sup>5</sup> Fls. 167 a 173, mismo cdno de Pruebas Específicas, acápite *“7.1 CABIDA SUPERFICIARIA (ÁREA DETERMINADA COMO DE INSCRIPCIÓN DE PREDIO EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS)”*.

<sup>6</sup> Fls. 176 a 184, mismo cdno, acápite *“RESULTADOS DE LA GEORREFERENCIACIÓN POR PREDIO”*.

<sup>7</sup> Fls 7 y 8, cdno principal.

<sup>8</sup> En consecutivo 76 del Portal de Restitución de Tierras obra copia del registro civil de matrimonio celebrado el 17 de agosto de 2002.

<sup>9</sup>Fls. 145 y 146, cdno principal.

*comprometió a pagar el saldo en un plazo máximo de dos años a partir de la venta, esto entre otras razones, porque respecto del predio recaía una medida de protección de declaratoria de zonas de inminencia de riesgo de desplazamiento y de desplazamiento forzado desde el año 2006 (...) y (...) las condiciones propias del negocio acordada (sic) entre las partes respecto de la forma de pago<sup>10</sup>.*

2. Adquirió el fundo con el fin de *“emprender un negocio exclusivamente ganadero”<sup>11</sup>.*

3. Con la ayuda de su señor padre, OCTAVIO VALENCIA (ya fallecido), colindante suyo, empezó a explotar el inmueble.

4. Desde el año 2009, grupos paramilitares, comandados por alias ‘El Negro Guerrero’, comenzaron a ejercer presencia en el predio. Tenían establecido un campamento en la parte alta de la cordillera, situada atrás de la finca, por lo que era paso obligado transitar por la heredad cuando se movilizaban en la zona. En ocasiones iban vestidos de camuflado y en otras de civil.

5. Entre abril y mayo de 2012, aproximadamente, mientras se disponía a visitar el fundo (como era de costumbre), *“fue abordado por hombres vestidos de camuflado y camiseta negra, entre los cuales se encontraba alias ‘el negro guerrero’, quien de manera amenazante le ordenó que no volviera por el sector, porque ese terreno ya era de ellos, y que iban a tomar posesión de la finca”<sup>12</sup>.*

---

<sup>10</sup> Hecho *“PRIMERO”*, fl. 7 fte, mismo cdno.

<sup>11</sup> Acápite *“3.2. Caso del señor JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA”*, numerales *“TERCERO”*, visible a fl. 7 vto, mismo cdno.

<sup>12</sup> Acápite *“3.2. Caso del señor JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA”*, numeral *“SEXTO”*, visible a fl. 7 vto ibídem.

6. Ante la respuesta negativa (el aquí accionante les manifestó a los “visitantes” que si deseaban el inmueble debían comprarlo), fue nuevamente amenazado. *“(L)e reafirmaron que el inmueble ya era de ellos, y que uno de esos hombres conocido con el alias de ‘CAMILO’ iría hasta su vivienda para hacer los ‘papeles del inmueble’”*<sup>13</sup>.

7. Meses después, *“aproximadamente entre septiembre y octubre de 2012”*, alias ‘Camilo’ se hizo presente en la residencia de VALENCIA VALENCIA, situada en Tuluá, Valle. Iba acompañado de varios hombres y llevaba consigo un poder enviado por alias ‘El Negro Guerrero’ con el fin de que lo firmara, lo que le provocó –a dicho accionante– *“un temor insuperable”* (solo recuerda que el poder tenía en su membrete la palabra *“HOLGUÍN”*)<sup>14</sup>.

8. Ante el referido temor y con el fin de no involucrar a su familia en situaciones de riesgo, accedió a firmar el documento *“y fue obligado a llenar los espacios que se encontraban en blanco”*. Seguidamente *“fue llevado en contra de su voluntad a una de las Notarías del Municipio de Tuluá para efectuar la autenticación de dicho documento, mientras que su familia conformada por su esposa SILVIA JIMENA ACOSTA y su hijo menor LUCAS VALENCIA ACOSTA, que contaba para aquella época con apenas un año de edad, se quedaron en su casa de habitación en compañía de alias ‘CAMILO’, siendo amenazada mientras su esposo era obligado a firmar el documento en cita”*<sup>15</sup>.

9. Se enteró con posterioridad que el predio fue efectivamente vendido y que él no era ya el propietario del mismo<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> Hecho “SEXTO”, fl. 7 vto, ibídem.

<sup>14</sup> Acápite “3.2. Caso del señor JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA”, numeral “SÉPTIMO”, visible a fl. 7 vto, mismo cdno.

<sup>15</sup> Ibíd., hecho “SÉPTIMO”, fl. 7 vto.

<sup>16</sup> Ibíd., hecho “OCTAVO”, fl. 7 vto.

Afirma el accionante que *“hubo un aprovechamiento de la situación de violencia, por parte de miembros del grupo armado ilegal ‘los rastros’ quienes influyeron directamente en la venta”, sin contar con su voluntad*<sup>17</sup>.

Consta en el expediente que el inmueble fue objeto de la siguiente cadena de negociaciones:

- Mediante resolución 1390 de 11-10-2013, expedida por el Comité de Atención Integral a la Población Desplazada del Municipio de Riofrío, Valle del Cauca<sup>18</sup>, se autorizó a JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA para enajenar el inmueble<sup>19</sup>.

- Por escritura pública número 2411 del 11-10-2013, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA, obrando por conducto de apoderado, le vendió el fundo a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA (aquí opositor)<sup>20</sup>.

- Mediante escritura pública número 2239 de 21-10-2014, corrida en la Notaría Primera de Tuluá, JULIÁN JARAMILLO GARCÍA constituyó *“HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA (ESTE Y OTRO INMUEBLE)”* a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.<sup>21</sup>.

---

<sup>17</sup> Ibid., *“NOVENO”*, fl. 7 vto, cdno principal.

<sup>18</sup> Fl. 43 fte, cdno de pruebas específicas.

<sup>19</sup> Fls. 41 y 42 del cuaderno N° 2, de pruebas específicas.

<sup>20</sup> Anotación Nro 17 del folio de matrícula inmobiliaria.

<sup>21</sup> Anotación Nro 19 ibidem.

## II. DEL TRÁMITE ANTE EL JUZGADO

El Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Santiago de Cali, al cual le fue asignado el conocimiento del proceso, admitió la demanda por auto de 25 de enero de 2018<sup>22</sup>; ordenó la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria antes referido; decretó la sustracción provisional del comercio del fundo, así como la suspensión de los procesos judiciales, notariales y administrativos que se hubieran iniciado en relación con el inmueble; y dispuso, entre otras actuaciones, la notificación al alcalde del municipio de ubicación el predio y al Ministerio Público en cabeza del Procurador Delegado ante los Jueces de Restitución de Tierras. Ordenó en igual forma la vinculación de JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.<sup>23</sup>. Dispuso asimismo la publicación de la solicitud en un diario de amplia circulación nacional<sup>24</sup>.

JULIÁN JARAMILLO GARCÍA<sup>25</sup> negó que fueren ciertos algunos hechos de la demanda. Afirmó haberle comprado el fundo a JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA mediante apoderado (el abogado RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN)<sup>26</sup>. Indicó que el inmueble le fue ofrecido por LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOZA (cuñado suyo y hermano de su esposa), GLADYS CECILIA MEJÍA NIETO y JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ FLÓREZ, quienes actuaron como intermediarios, además de ser conocidos de VALENCIA VALENCIA<sup>27</sup>. Resaltó que el parentesco y la cercanía con LODOÑO ESPINOZA le generaron confianza.

---

<sup>22</sup> Fls. 58 a 61, cdno principal.

<sup>23</sup> Ordinal "SEGUNDO" del auto de fecha 25 de enero de 2018, fl. 59 vto., mismo cdno.

<sup>24</sup> Fls. 116 a 118 ibidem.

<sup>25</sup> Ibíd., fls. 121 a 137 y 160 a 178.

<sup>26</sup> Numeral 2 del escrito de respuesta a la demanda (fl. 161 cdno principal)

<sup>27</sup> Numeral 8 ibidem (fl. 162).



Aseveró que el profesional del derecho que representó a VALENCIA VALENCIA en la transacción, es un abogado reconocido en el municipio de Riofrío y *“de buena credibilidad por el tiempo que ejerce como abogado”*<sup>28</sup>, quien recibió además el encargo de levantar la medida de protección por riesgo de desplazamiento forzado recaída sobre el fundo.

Señaló que consultados los registros de la UAEGRTD, se constató que VALENCIA VALENCIA *“aparece incluido con víctima del conflicto con desplazamiento forzado con fuerza pública del municipio del bajo baudo (sic) Choco (sic), según siniestro del 05/10/2006 y valorado el 08/04/2013 y la declaración la realizó en el municipio de Cartago el 13/11/2012 (...)”*<sup>29</sup>.

Refirió que *“presuntamente hay varias inconsistencias que pueden determinar sospechas en beneficio a sus intereses”*<sup>30</sup>.

Añadió que HERNANDO CORREA CASTIBLANCO, propietario de la finca LA LIBIA, colindante con el predio EL GAUSIMO *“por más de treinta años”*, manifestó *“que no ha conocido al señor JORGE IVAN VALENCIA”*<sup>31</sup>.

Agregó que en el mismo sentido se pronunció LUIS SANABRIA, *“quien vivía en la construcción determinada como casa pero que no era acta para vivir”* y *“siempre se entendía con JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ quien era el que estaba pendiente de dicho predio”*<sup>32</sup>.

---

<sup>28</sup> Ibid., numeral 12 (fl. 162)

<sup>29</sup> Ibid., numeral 18 (fl. 163).

<sup>30</sup> Ídem.

<sup>31</sup> Ibid., numeral 20 ibidem (fl. 164).

<sup>32</sup> Ibid., numeral 21 (fl. 164).

Adujo ser conocido en la región y que todas sus actuaciones han sido acordes a las normas. Manifestó ser adquirente de buena fe y con sujeción a los parámetros de ley, y haber comprado el fundo con recursos propios de su trabajo. Acotó ser propietario, *“por más de cuatro años”*, de otra finca denominada SANTA CRUZ ubicada en la vereda de La Cristalina del mismo corregimiento de Salónica, municipio de Riofrío<sup>33</sup>.

Aseveró que la UAEGRTD no le valoró las pruebas demostrativas de que VALENCIA VALENCIA *“está mintiendo en el relato de los hechos”*<sup>34</sup>, y añadió que como adquirente de buena fe y ante la *“presunta negligencia de la Unidad de Víctimas al no dar una valoración objetiva a los argumentos, pruebas y testimonios solicitados para que se aclarara la situación”*<sup>35</sup>, optó por buscar las personas que hicieron parte de la cadena traditicia, entre ellas la señora GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA, quien refirió no conocer a VALENCIA VALENCIA y mucho menos haber realizado acuerdos de pago con él por razón de la venta del bien.

Alertó sobre una posible coartada entre VALENCIA VALENCIA y LONDOÑO ESPINOSA consistente en *“querer apropiarse del predio”*<sup>36</sup>.

Expuso haber formulado denuncia penal contra LONDOÑO ESPINOSA, *“e/ cual ha realizado acciones en el predio el (sic) Guasimo (...) como daños en los cercos, puertas, pastos, árboles, instalación de cercas para impedir el paso de sus animales a los bebederos naturales de la finca, además realiza insultos, amenazas, provocaciones donde manifiesta que los predios del señor Julián*

---

<sup>33</sup> *Ibíd.*, numeral 23 (fl. 162).

<sup>34</sup> *Ibíd.*, numeral 24 (fl. 164).

<sup>35</sup> *Ibíd.*, numeral 25 (fl. 164).

<sup>36</sup> Fl. 167 cdno principal.

*Jaramillo son de su propiedad sin presentar la documentación que logre probar la titularidad*<sup>37</sup>.

Aseguró haberle pagado a JIMÉNEZ FLÓREZ \$9'000.000 por concepto de comisión y que por sugerencia de aquél “buscó” en un par de ocasiones a VALENCIA VALENCIA (lo hizo en compañía de LODOÑO ESPINOSA) quien reside en el mismo conjunto en que reside LONDOÑO ESPINOSA. Ello con fin de conocerlo, empero no logró encontrarlo<sup>38</sup>.

Dijo haber pagado los impuestos prediales adeudados al municipio y haberse hecho cargo de cancelar las obligaciones garantizadas con hipoteca sobre el fundo, según escritura pública número 170 de 31 de enero de 1995 corrida en la Notaría Primera de Tuluá<sup>39</sup>.

Afirmó que el precio de compra y los dineros invertidos suman \$105'000.000, *“los cuales serán demostrados con soportes al momento de ser requerido por la autoridad competente”*<sup>40</sup>.

Con fundamento en lo expuesto se opuso a la restitución y solicitó ser reconocido como propietario de buena fe y pidió, además, que desestimen las pretensiones de la demanda.

El BANCO AGRARIO DE COLOMBIA<sup>41</sup>, a su turno, expresó no constarle la

---

<sup>37</sup> Fl. 170, mismo cdno.

<sup>38</sup> *Ibid.*, numeral 10 (fl. 162)

<sup>39</sup> *Ibid.*, numeral 11 (fl. 162):

<sup>40</sup> Fl. 175, cdno principal.

<sup>41</sup> Fls. 64 a 107, mismo cdno.

mayoría de hechos de la demanda y adujo que JARAMILLO GARCÍA (propietario actual del inmueble) tenía contraídas para con el banco dos obligaciones vigentes, contenidas en los pagarés números 069556100007607 y 069556100007606 y garantizadas con la hipoteca de que trata la escritura pública número 2239 del 21-10-2014 otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca.

Alegó ser acreedor de buena fe exenta de culpa habida cuenta que a efectos de la constitución de la hipoteca dispuso la realización del estudio de títulos correspondiente y fue diligente y cuidadoso en la determinación de la titularidad del derecho de propiedad, no habiéndose hallado vicio o irregularidad alguna en la tradición del fundo<sup>42</sup>.

Se opuso por tanto a la pretensión de cancelación del precitado gravamen hipotecario y petitionó que, en caso de accederse a la restitución, se le reconociera a título de compensación las sumas adeudadas por razón de los contratos de mutuo (préstamos) celebrados con JARAMILLO GARCÍA<sup>43</sup>.

### III. DEL TRÁMITE ANTE EL TRIBUNAL

#### 1. Competencia.

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

---

<sup>42</sup> Fl. 67, ibídem.

<sup>43</sup> Ibíd., fl. 67 vto.

## 2. Itinerario en el Tribunal

### 2.1. Concepto del Ministerio Público

El Representante del Ministerio Público rindió concepto<sup>44</sup> en el cual, previo el recuento fáctico y procesal del asunto, concluyó que está demostrado que en el corregimiento de Salónica, vereda Volcanes, municipio de Riofrio, Valle del Cauca, hicieron presencia grupos armados al margen de la ley.

Indicó que está probado que el accionante, su esposa y el hijo de ambos fueron víctimas de amenazas contra su vida perpetradas por 'EL NEGRO GUERRERO' dentro de la temporalidad de aplicación de la ley 1448 de 2011, misma en la cual fueron obligados a ceder el fundo reclamado en restitución en la forma ya relatada.

Señaló que el consentimiento del accionante fue *"viciado por la fuerza, por la intimidación y amenaza contra su vida, haciendo que se materialice el despojo o abandono forzado previsto en la ley 1148 de 2011"*<sup>45</sup>.

Refiriéndose a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA, señaló que se trata de un opositor de buena fe exenta de culpa, que actuó con diligencia y cuidado, entre otras razones porque el poder otorgado por el accionante para efectos de la venta del inmueble se ajustó a los requisitos legales y fue validado en notaría, aparte de que intentó contactar al propietario legítimo del fundo<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> Cons. 75, Portal de Restitución de Tierras.

<sup>45</sup> Página 5 del Concepto, Cons 75, Portal de Restitución de Tierras.

<sup>46</sup> Ídem.

Con apoyo en lo conceptuado solicitó:

- Acceder a la restitución deprecada, así como ordenar las medidas complementarias correspondientes a favor los reclamantes.
  
- Reconocerle al opositor JARAMILLO GARCÍA la condición de segundo ocupante de buena fe exenta de culpa y conferirle los derechos que de ello se deriven.

#### IV. CONSIDERACIONES

##### 1. Asunto a resolver.

Corresponde al Tribunal decidir:

*Primero:* Si procede acceder a la restitución solicitada, por haber sufrido la parte actora el abandono o despojo forzado del predio aquí reclamado en las circunstancias de tiempo, modo y lugar que la legitiman para el efecto. Y, en caso afirmativo, si hay lugar a la restitución jurídica y material, o a una por equivalente y cuáles las razones correspondientes.

*Segundo:* Si les asiste razón a los opositores y si actuaron, además, de buena fe exenta de culpa o de manera tal que amerite reconocerles derechos específicos.

*Tercero:* Si procede declarar inexistente el contrato de compraventa mediante el cual le fue vendido el inmueble objeto de restitución a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA

*Cuarto:* Si procede declarar nulos los actos jurídicos posteriores celebrados respecto de dicho fundo.

## 2. Precisiones generales.

### 2.1. Noción de restitución de tierras.

A modo de introducción en el tema (a medida que se avance en la materia se irán haciendo precisiones concretas sobre el mismo), es pertinente decir por ahora que la *restitución de tierras* es un derecho o privilegio superlativo (goza de especiales ventajas)<sup>47</sup>, consagrado en el artículo 72 y subsiguientes de la Ley 1448 de 2011, concedido a las víctimas del conflicto armado interno que hubieren sido despojadas o desplazadas de sus predios (artículo 76 ibídem) entre el 1° de enero de 1991, que rige hasta el 10 de junio de 2031 (artículo 208 ibídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2078 de 2021).

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

---

<sup>47</sup> Basta con decir que la restitución de tierras es reconocida como un derecho fundamental, que se caracteriza, entre otros aspectos, porque: i) se nutre de puntuales presunciones de derecho y legales a favor de las víctimas reclamantes (artículo 77 de la Ley 1448 de 2011); ii) se presumen fidedignas las pruebas provenientes de la UAEGRTD, que es el ente por conducto del cual suelen formalizarse las reclamaciones a nombre de las víctimas (inciso 3° del artículo 89 ibídem); iii) está cobijado con especiales medidas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial y otros impuestos (numeral 1° del artículo 121 ibídem); y iv) la cartera morosa de servicios públicos domiciliarios prestados a los predios, lo mismo que las deudas crediticias del sector financiero existentes al momento de los hechos, son objeto de un programa de condonación que podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral de Víctimas (numeral 2° del artículo 121 citado).

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

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

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

La primera, denominada **restitución por equivalente**, que consiste en la oferta de alternativas a las víctimas del despojo o del abandono forzado de sus bienes para acceder a terrenos de similares características y condiciones en otra ubicación, y procede cuando no sea posible la restitución jurídica y material por alguna de las causales enunciadas en el artículo 97.

La segunda, que consiste en un **reconocimiento de compensación (en dinero)** y sólo procede en el evento en que no sea posible ninguna de las precitadas formas de restitución (enunciado final del inciso 5° del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011). A este respecto, el inciso 2° del artículo 98 preceptúa: *“En los casos en que no sea procedente adelantar el proceso, y cuando de conformidad con el artículo 97 proceda la compensación en especie u otras compensaciones ordenadas en la sentencia, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas tendrá competencia para acordar y pagar la compensación económica correspondiente, con cargo a los recursos del fondo. El Gobierno Nacional reglamentará la materia”.*



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

Conforme al inciso 1° del artículo 3 de la citada ley, se consideran víctimas aquellas personas que, con ocasión del conflicto armado interno, hayan sufrido un daño individual o colectivo por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos. Empero, a voces del inciso 2° del mismo artículo, en caso de que se le hubiere dado muerte a la víctima directa, o esta estuviere desaparecida, se considera también víctima al *“cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil”*, y a falta de éstas, *“lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente”*.

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

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

**1) Conflicto armado interno.** Por *conflicto armado interno*, según la jurisprudencia internacional, citada en la sentencia C-291 de 2007, se entiende *“el recurso a la fuerza armada entre Estados, o la violencia armada prolongada*

*entre las autoridades gubernamentales y grupos armados organizados, o entre tales grupos, dentro de un Estado*<sup>48</sup>.

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

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

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

---

<sup>48</sup> Traducción informal: “*a resort to armed force between States or protracted armed violence between governmental authorities and organised armed groups or between such groups within a State*”. Caso del Fiscal v. Dusko Tadic, No. IT-94-1-AR72, decisión de la Sala de Apelaciones sobre su propia jurisdicción, 2 de octubre de 1995, par. 70. Esta regla ha sido reiterada en numerosas decisiones del Tribunal Penal Internacional para la Antigua Yugoslavia, entre las cuales se cuentan los casos de Fiscal vs. Aleksovsky, sentencia del 25 de junio de 1999; Fiscal vs. Blagojevic y Jokic, sentencia del 17 de enero de 2005; Fiscal vs. Tihomir Blaskic, sentencia del 3 de marzo del 2000; Fiscal vs. Radoslav Brdjanin, sentencia del 1º de septiembre de 2004; Fiscal vs. Anto Furundzija, sentencia del 10 de diciembre de 1998; Fiscal vs. Stanislav Galic, sentencia del 5 de diciembre de 2003; Fiscal vs. Enver Hadzihanovic y Amir Kubura, sentencia del 15 de marzo de 2006; Fiscal vs. Dario Kordic y Mario Cerkez, sentencia del 26 de febrero de 2001; Fiscal vs. Sefer Halilovic, sentencia del 16 de noviembre de 2005; Fiscal vs. Dragoljub Kunarac y otros, sentencia de la Sala de Apelaciones 12 de junio de 2002; Fiscal vs. Momcilo Krajisnik, sentencia del 27 de septiembre de 2006.

*Desde esa perspectiva ha reconocido como hechos acaecidos en el marco del conflicto armado (i) los desplazamientos intraurbanos,<sup>49</sup> (ii) el confinamiento de la población;<sup>50</sup> (iii) la violencia sexual contra las mujeres;<sup>51</sup> (iv) la violencia generalizada;<sup>52</sup> (v) las amenazas provenientes de actores armados desmovilizados;<sup>53</sup> (vi) las acciones legítimas del Estado;<sup>54</sup> (vii) las actuaciones atípicas del Estado;<sup>55</sup> (viii) los hechos atribuibles a bandas criminales;<sup>56</sup> (ix) los hechos atribuibles a grupos armados no identificados,<sup>57</sup> y (x) por grupos de seguridad privados,<sup>58</sup> entre otros ejemplos”.*

## **2) Infracciones al Derecho Internacional Humanitario.**

*Infracciones al Derecho Internacional Humanitario* no son otras que las transgresiones a los convenios o protocolos que tienen por objeto la protección de personas y determinados bienes –entre estos los sanitarios, los culturales y los indispensables para la supervivencia de los no combatientes o población civil– en situaciones de conflicto armado (v gr. los Convenios de Ginebra de 1949 y sus Protocolos Adicionales de 1977), que dicho sea de paso hacen parte del Bloque de Constitucionalidad reconocido en los artículos 93 y 94 de la Constitución Política.

---

<sup>49</sup> T-268 de 2003 (MP. Marco Gerardo Monroy Cabra).

<sup>50</sup> Auto 093 de 2008 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) y T-402 de 2011 (MP: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

<sup>51</sup> Auto 092 de 2008 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) y T-611 de 2007 (MP. Nilson Pinilla Pinilla).

<sup>52</sup> T-821 de 2007 (MP (E) Catalina Botero Marino).

<sup>53</sup> T-895 de 2007 (MP: Clara Inés Vargas Hernández).

<sup>54</sup> Ver las sentencias T-630 y T-611 de 2007 (MP. Humberto Antonio Sierra Porto), T-299 de 2009 (MP: Mauricio González Cuervo) y el Auto 218 de 2006 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa).

<sup>55</sup> T-318 de 2011 (MP. Jorge Iván Palacio Palacio).

<sup>56</sup> T-129 de 2012 (MP. Jorge Pretelt Chaljub).

<sup>57</sup> T-265 de 2010 (MP. Juan Carlos Henao Pérez) y T-188 de 2007 (MP. Álvaro Tafur Galvis).

<sup>58</sup> T-076 de 2011 (MP. Luis Ernesto Vargas Silva).

Ejemplos de tales transgresiones son la desaparición forzada, la tortura, las lesiones personales y el desplazamiento forzado.

**3) Violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.** *Violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos*, son, a su turno, las transgresiones a cualquiera de las normas, estatutos o convenios que integran tal sistema<sup>59</sup>, entre tales normas, estatutos o convenios –para solo citar algunos– la *Declaración Universal de los Derechos Humanos* (1948), la *Convención para la Prevención y Sanción para el Delito de Genocidio* (1948), la *Convención Interamericana sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial* (1963), el *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos* (1966), el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* (1966), la *Convención Americana de Derechos Humanos* (1969), la *Convención contra la Tortura y otros Tratos Crueles, Inhumanos y Degradantes* (1985), y la *Convención para la Prevención y Sanción para el Delito de Genocidio* (1948).

Ejemplos de normas *internacionales de Derechos Humanos*, susceptibles de infracción en el marco del conflicto armado interno, son las que velan por la protección del derecho a la propiedad y a no ser privado arbitrariamente del mismo (artículo 17 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*); el derecho a circular libremente por el territorio del Estado y a escoger libremente residencia en el mismo (artículo 12 del *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*); y las que propenden por el derecho al uso y goce de los bienes (artículo 21 de la *Convención Americana de Derechos Humanos*).

### 2.3. Víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución

---

<sup>59</sup> Normas que en igual forma hacen parte del Bloque de Constitucionalidad cimentado en los artículos 93 y 94 mencionados.

## **predial.**

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

1) Ser o haber sido propietaria o poseedora de un predio particular, u ocupante de un predio baldío, según se deduce de lo dispuesto en los artículos 72 y 74 de la Ley 1448.

2) La existencia de un conflicto armado interno.

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

Dicha norma entiende por **despojo** *“la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia”*; y por **abandono forzado de tierras** *“la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75”* (periodo que abarca desde el 1° de enero de 1991 hasta el 10 de junio de 2031, conforme se indica en el siguiente otro ítem).

4) Que el despojo o abandono del inmueble haya ocurrido entre el 1° de enero de 1991 y el 10 de junio de 2031, según se colige de lo dispuesto en los artículos 75 y 208, este último modificado por el artículo 2° de la Ley 2078 de 2021, que estableció que la ley en cita *“tendrá una vigencia hasta el 10 de junio de 2031”*.

#### **2.4. Distinción entre víctima del conflicto armado y víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial.**

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

*Víctima del conflicto armado* es, según el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, quien haya sufrido daños como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas a causa del conflicto armado interno y **a partir del 1° de enero de 1985**.

*Víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial*, es, según el artículo 75 ibídem, el propietario o poseedor de uno o más predios, o el explotador de baldíos cuya propiedad pretenda adquirir por adjudicación, que en virtud del conflicto armado interno haya sufrido **un despojo o abandono del inmueble en la forma establecida en artículo 74 ya referido<sup>60</sup>, entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley 1448 de 2011**.

---

<sup>60</sup> Lo que constituye una forma de infracción al *Derecho Internacional Humanitario* así como una violación grave y manifiesta a las *normas internacionales de Derechos Humanos*.

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

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

## **2.6. Contenido de la sentencia y derechos de eventuales opositores.**

A la luz del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, la sentencia que se profiera en el proceso de restitución de tierras ha de pronunciarse de manera definitiva sobre la propiedad, posesión del bien u ocupación del baldío objeto de la demanda, y decretar las compensaciones a que haya lugar a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa dentro del proceso. En igual forma, en la misma deben impartirse, entre otras medidas, *“Las órdenes pertinentes para que se haga efectivo cumplimiento de las compensaciones de que trata la ley, y aquellas tendientes a garantizar los derechos de todas las partes en relación con las mejoras sobre los bienes objeto de restitución”* (literal j. del artículo 91 citado).

## **2.7. Delimitación del concepto *buena fe exenta de culpa*.**

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

Se diferencia la *buena fe exenta de culpa* (o cualificada o creadora de derechos, como también se le denomina)<sup>61</sup>, de la *buena fe simple*, en que ésta sólo exige conciencia recta y honesta, pero no una particular conducta (puede involucrar cierto grado de descuido), en tanto que aquella requiere el empleo de una conciencia recta y honesta en concurso con una especial diligencia y cuidado, lo que supone la asunción de una conducta activa que se traduce en la realización de averiguaciones que lleven a la seguridad y certeza del derecho que se pretende adquirir.

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

1) **La exigencia de un error común.** *“Que se trate de un error generalizado, es decir, de un error no universal pero sí colectivo”*<sup>62</sup>.

2) **Que el error sea invencible.** *“Que el error haya sido invencible, o sea que hasta los hombres más prudentes y avisados lo habrían cometido. A este*

---

<sup>61</sup> La *buena fe exenta de culpa*, o *cualificada o creadora de derechos*, se sustenta en la máxima *error communis facit jus* (el error común crea el derecho). Sobre el instituto versan, entre otras, las siguientes tres sentencias famosas de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

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

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

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

<sup>62</sup> Sentencia de 20 de mayo de 1936, ya citada, *G. J.* t. XLIII, pp. 49.



*propósito dice Gorphe: 'No basta la excusabilidad ordinaria; es preciso que el error haya sido necesario, invencible, moralmente imposible de evitar. En esa investigación se tienen en cuenta los usos corrientes (...)'*<sup>63</sup>.

3) **Que exista una normal adquisición del derecho.** *"Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley"*<sup>64</sup>.

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

### 3. Caso concreto.

#### 3.1. Naturaleza jurídica del inmueble reclamado.

En cuanto a la naturaleza jurídica del inmueble objeto de reclamación, obra en el proceso el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula

---

<sup>63</sup> Ídem.

<sup>64</sup> Sentencia de 23 de junio de 1958, también ya citada, *G. J. t. LXXXVIII*, pp. 242.

inmobiliaria número 384-58794<sup>65</sup>, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Valle, en el cual se incluye la relación de actos jurídicos de enajenación del inmueble realizados a partir del 15-06-1953.

En dichos documentos se reporta, además, que se trata de un predio rural sin reseñas de falsas tradiciones, lo que denota que es un bien raíz de naturaleza privada.

Sobre el referido aspecto versa la Circular N° 05 de 29 de enero de 2018 expedida por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), atinente al *“Lineamiento ‘Para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la ley 160 de 1994 en lo referido a la acreditación de propiedad privada sobre bienes rurales’*”, en la cual se manifiesta que existen *“dos formas de acreditar la propiedad, del TITULO ORIGINARIO y la FORMULA TRANSACCIONAL”*, y respecto de esta última se expone:

*“El Artículo 48 de la Ley 160 de 1994, señala como segunda forma de acreditar la propiedad, la llamada formula transaccional, o como prescribe la ley: ‘los títulos **debidamente inscritos** otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que **consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria**’ (...)*

*Esta segunda forma de acreditar propiedad tiene dos supuestos:*

*1) ‘Títulos **debidamente inscritos** otorgados con anterioridad a la vigencia de la esta ley’. Se refiere a títulos que consten en el Registro*

---

<sup>65</sup> Fls. 110 a 112 cdno principal, y fls. 115 a 120, cdno de pruebas específicas.

*esto es en el folio de matrícula inmobiliaria, que hayan sido inscritos con estricta sujeción a la Ley Registral –debidamente inscritos- (...)*”

2) *‘(...) otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria’. Lo anterior exige que la cadena de tradiciones de dominio de estos títulos, consten por un lapso no menor a veinte (20) años contados desde la vigencia de la Ley 160 de 1994, esto es anterior al 5 de agosto de 1974.”*

*(...)*

*En este sentido es claro que si de la lectura de este antecedente consolidado, no se encuentra evidencia que establezca una duda de fondo sobre la condición de la naturaleza jurídica del predio: como de dominio particular, este debe entenderse sometido al régimen privado de propiedad (...)*”. (Las subrayas y el resaltado son del texto original).

Y en punto a la ausencia de anotaciones registrales que pongan al descubierto la condición baldía de un inmueble, la misma Circular reza:

*“(...) Igual tratamiento ha de darse a las anotaciones de falsa tradición anteriores a 1974 que desde lo formal aparecen como primer acto jurídico según folio de matrícula inmobiliaria, pero que seguramente no lo son, claro está, si igual que en el caso anterior no se observa alguna anotación que indefectiblemente ponga en descubierto la calidad baldía del inmueble.*

*(...)*

*Para hacer aplicable la figura transaccional de acreditación de la propiedad, las verificaciones de los asientos registrales deben ser anteriores a la fecha del término de prescripción vigente para el momento de la expedición de la Ley 160 de 1994, es decir hasta el 5 de agosto de 1974, de conformidad con lo planteado en el artículo 48 de esta norma.*

*Cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura de la falsa tradición y la certificación de registro no dé cuenta de la integralidad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de titularidad plena, pero de la información de instrumentos públicos se evidencie el tratamiento de un predio sometido a régimen privado de propiedad, en virtud de los principios constitucionales de buena fe y confianza legítima, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en consecuencia está sometido a un régimen privado de propiedad*". (Subrayado fuera de texto).

### **3.2. Relación jurídico-material con el predio reclamado. Alusión a las situaciones de desplazamiento y despojo.**

Líneas atrás quedó dilucidado que uno de los requisitos del amparo o protección del derecho fundamental a la restitución predial consiste en que al momento de los hechos de violencia que suscitaron el despojo o abandono forzado del inmueble, el reclamante hubiere sido *propietario* o *poseedor* de aquel (si de un fundo de propiedad privada se tratare) u *ocupante* del mismo (si a un predio baldío concerniere).

El presente caso atañe a un reclamante dueño<sup>66</sup> del predio al momento en

---

<sup>66</sup> La propiedad o dominio es definida en el inciso 1° del artículo 669 del Código Civil como la "El

que aduce haber sido separado del bien para ser posteriormente privado de la propiedad sobre el mismo en la forma ya relatada.

De modo que hay lugar a establecer si se produjo inicialmente un **desplazamiento o abandono forzado de la tierra** y luego un **despojo de la misma**, entendiéndose por lo primero, *la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, que le impide atender el predio y ejercer su administración, explotación y contacto directo durante el tiempo que perdure el referido suceso* (inciso 2° del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011), y por lo segundo *“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”* (inciso 1° del mismo artículo).

### **3.3. Pruebas del conflicto armado en el municipio de Riofrío, Valle, en particular en la zona de influencia del predio reclamado, y del despojo alegado por la parte actora.**

1) El *“Documento de Análisis de Contexto No. RV 01573”*<sup>67</sup> elaborado por la UAEGRTD. Consta en dicho documento que en el municipio de Riofrío hicieron presencia, entre los años 2007 a 2012, la guerrilla de las FARC, las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC) y varias bandas criminales, tales como Los Machos, Los Rastrojos y Los Urabeños<sup>68</sup>.

---

*derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”.*

<sup>67</sup> Página 21 del citado documento, visible en el consecutivo 74, Portal de Restitución de Tierras.

<sup>68</sup> Ídem, Título: *“5. CAPÍTULO IV. EL DOMINIO DE LOS RASTROJOS Y LAS DISPUTAS CON LOS URABEÑOS 2007-2012”*,

Aparece reseñado que las AUC osaban requerir a los pobladores a efectos de que les vendieran sus fundos, amén de que suscitaron desplazamientos forzados<sup>69</sup>. En la región eran cotidianos los laboratorios de drogas, rutas y corredores de movimiento delincriminal que originaron homicidios, ventas o trasposos obligados de tierras y desplazamientos forzados<sup>70</sup>.

2) El oficio DS-06-26-2-2406 de fecha 16 de noviembre de 2016, emitido por la Fiscalía General de la Nación, en el que se indica que CARLOS ENRIQUE SALAZAR CÓRDOBA, alias *"ASPRILLA – GUERRERO – EL TIO – APA - OSCURO"*, cabecilla de Los Rastrojos, con injerencia en el municipio de Riofrío, Valle del Cauca, *"fue neutralizado"* (dado de baja) el 19 de julio de 2013 en un enfrentamiento con la Fuerza Pública, en hechos ocurridos en la Vereda La Cristalina, finca La Palmera, corregimiento de Salónica, Riofrío, Valle.

3) La *"SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS"*, de fecha 22 de junio de 2015, contentiva de la reseña de los hechos de la demanda<sup>71</sup>.

Aparece registrado en dicho formulario que VALENCIA VALENCIA abandonó el inmueble en marzo de 2012 (aproximadamente) y que los actores armados victimizantes fueron Los Rastrojos. En el mismo documento se indica que el accionante dejó consignado: *"yo quisiera es que si me van a dar una finca sea en otro lado, como reubicación, compensación con otro predio"*.

4) La constancia de inscripción de los solicitantes (y del predio reclamado)

---

<sup>69</sup> Página 17 del citado documento, visible en el consecutivo 74, Portal de Restitución de Tierras.

<sup>70</sup> Misma referencia.

<sup>71</sup> Consecutivo 74, Portal de Restitución de Tierras.

en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas<sup>72</sup>.

5) El certificado de tradición del predio objeto de restitución (con matrícula inmobiliaria número 384-58794), en cuyas anotaciones Nros 13 y 14 aparecen reportadas las inscripciones de *“DECLARATORIA DE ZONAS DE INMINENCIA DE RIESGO DE DESPLAZAMIENTO Y DESPLAZAMIENTO FORZADO”* (según Resolución 479 de 26-04-2006, municipio de Riofrío) y *“PREVENCIÓN REGISTRADORES ABSTENERSE DE INSCRIBIR ACTOS DE ENAJENACIÓN O TRANSFERENCIA A CUALQUIER TÍTULO DE BIENES RURALES DECRETO 2007 DE 2001”* (según Resolución 902 de 15-09-2006, alcaldía de Riofrío), respectivamente<sup>73</sup>.

6) El escrito de fecha 27 de febrero de 2013, en el cual JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA aparece otorgando *“PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE en cuanto a representación se refiere a RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN (...) abogado en ejercicio (...) para que en mi nombre y representación VENDA PARA SI MISMO O PARA QUIEN CREA CONVENIENTE el derecho de propiedad, posesión y dominio vinculado al (...) PREDIO RURAL DENOMINADO ‘EL GUASIMO’ (...) MATRÍCULA INMOBILIARIA 384-58794 (...) asimismo para tramitar ante el COMITÉ MUNICIPAL DE ATENCIÓN INTEGRAL A LA POBLACIÓN DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA DEL MUNICIPIO DE RIOFRIO V. la respectiva autorización para enajenar el bien aquí descrito”*<sup>74</sup>.

7) La Resolución 160.040-1390 de 11 de octubre de 2013, por la cual el Comité Municipal de Justicia Transicional del municipio de Riofrío, Valle, autorizó el levantamiento de la medida cautelar sobre el predio objeto de restitución con el fin de que fuere enajenado *“en razón de venta”*.

---

<sup>72</sup> Fls. 28 y 29, cdno principal.

<sup>73</sup> Fls. 110 a 112 y fls. 110 a 112, cdno principal, y fls. 115 a 120, cdno de pruebas específicas.

<sup>74</sup> Fl. 48 cdno No. 2 de pruebas.

Consta en dicho documento que JORGE IVÁN VALENCIA le confirió poder al abogado RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN para tramitar el levantamiento de la referida medida, *"(...) solicitud que realiza libre y espontáneamente y bajo ningún tipo de presión por parte de grupos o personas al margen de la Ley (...)"*<sup>75</sup>.

8) La escritura pública número 2411 de 11-10-2013, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca, inscrita en la Anotación Nro 17 del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794, por la cual RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN, obrando *"como apoderado especial del señor JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (...) a título de venta transfiere al señor JULIÁN JARAMILLO GARCÍA [aquí opositor] el derecho de dominio y posesión que tiene en un lote de terreno, denominado EL GAUSIMO"*<sup>76</sup>.

9) La declaración del solicitante JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA, quien se ratificó en los hechos de la demanda alusivos a la situación de desplazamiento de que fue víctima.

Narró que *"por ahí en el año 2008"* llegó a la finca *"el señor Guerrero"* y le preguntó que *"cómo les iba a colaborar"*, a lo cual le respondió que *"plata no tenía para colaborarles"*. Añadió que el visitante lo dejó ir y que al regresar al inmueble le indicó que el predio ya no le pertenecía y que no podía volver por allá<sup>77</sup>.

---

<sup>75</sup> Fls. 54 y 55, cdno de pruebas específicas.

<sup>76</sup> Fls. 37 a 40 cdno 2 de pruebas específicas. Anotación Nro 17, mismo folio de matrícula inmobiliaria.

<sup>77</sup> Récorde 19'22" a 19'38", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión-1 06-06-2018, cdno principal.



Preguntado: *“¿Quién era él?”*, contestó: *“Alias ‘El Negro Guerrero’. Era como lo conocía yo, por el alias”*. Preguntado: *“¿y por qué sabe que era alias ‘El Negro Guerrero?’”*, contestó. *“Porque se comentaba en esos días que había llegado ese señor a esos lados, a toda esa zona”*. Preguntado: *“Pero ¿cómo sabía usted que era ‘El Negro Guerrero?’”*, contestó: *“Pues porque uno lo escuchaba hablar y cuando él se identificó una vez, que él era ‘El Negro Guerrero’ de por ahí, que era el que mandaba toda la zona, cuando nos encontramos la primera vez”*<sup>78</sup>.

Preguntado sobre si continuó visitando el predio, respondió: *“Sí, o sea, por eso volví a la finca, porque había que mirarla que estuviera la finca ahí, que a veces uno deja un predio y alguien lo invade, ¿no?. Entonces yo dije ¡hay que ir! y por eso me fui. La segunda vez, pues ya me dio mucho miedo porque él me dijo que eso era de él. Incluso andaba con un tipo que lo llamó ‘Camilo’, entonces me dijo: ¡vea a él es que le va hacer la escritura!. Entonces yo le dije ‘¡por qué le voy hacer la escritura si usted no me ha comprado el predio!’ Entonces él me dijo: ‘él llegará allá para que le haga la escritura’. Entonces yo le dije: ‘no, es que yo no le voy hacer escritura’ y entonces ahí me devolví para la casa”*<sup>79</sup>.

Y continuó:

*“Después de ese segundo encuentro yo me regresé para Tuluá y nunca volví. Cuando se me presentaron a mi casa. Llegó y se me presentó ‘Camilo’. Me dijo: ‘buenas yo soy Camilo y vengo a hacer los documentos de la finca’. Yo le dije ‘venga, ¿cuál finca?, la finca es mía y yo ¿por qué le voy hacer papeles?’. Entonces me dijo ‘no, acuérdesese que ‘El Negro’ mandó por esa finca’. Incluso lo único que me acuerdo yo en esa época, que me hicieron firmar ese poder, que –siempre lo he*

---

<sup>78</sup> Réconds 20’43” a 21’04”, mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>79</sup> Récond 26’09”, ibidem.

*dicho— tenía un logotipo que decía 'Holguín', incluso él me dijo: ¡camine!, y me mostró ... así como un arma y me tocó queirme. Sentí mucho pánico porque estaba ahí con mi familia. Entonces le firmé y le dije ¡ya listo!. Y me dijo: 'no, esto hay que autenticarlo'. Yo le dije: '¿cómo así?'. Me dijo: 'sí, hay que autenticarlo'. Yo le dije 'entonces camine vamos'.*

*Yo me fui con él y dejaron a un tipo ahí con mi esposa mientras que yo me fui a la Notaría, lo hice autenticar y se lo traje y le dije 'tenga y váyase pues'<sup>80</sup>.*

Preguntado: *"¿Y usted sabe si esta persona a la que usted refiere como 'El Negro Guerrero' y las personas que lo acompañaban, pertenecían a algún grupo armado al margen de la ley?", contestó: "Sí, él decía que pertenecía al grupo Los Rastrojos"<sup>81</sup>.*

Preguntado: *"¿Sabe quién lo utilizó, sabe quién utilizó el poder para hacer las escrituras?"<sup>82</sup>, respondió: "Sí, por ahí me comentaron, me dijeron (y para nadie fue un secreto) que lo utilizó 'Manuel'".*

Preguntado: *"¿Cómo lo utilizaron?", contestó: "No sé, sé que él fue el que hizo lo de las escrituras de la finca".*

Preguntado: *"¿Y a quién le hicieron las escrituras de las fincas?", contestó: "Pues que yo sepa no, sino que me di cuenta por el certificado de tradición que aparece un señor Julián Jaramillo"<sup>83</sup>.*

Preguntado: *"¿Cuándo se dio cuenta usted, que aparecía un señor Julián Jaramillo?", contestó: "Cuando fui a registro a sacar un certificado de tradición".*

Preguntado: *"¿Para qué fue a registro a sacar un certificado de tradición?", contestó: "Pues tenía*

<sup>80</sup> *Ibíd.*, récord 30'15".

<sup>81</sup> *Ibíd.*, récords 27'00" a 27'11".

<sup>82</sup> *Ibíd.*, récord 39'55".

<sup>83</sup> *Ibíd.*, récords 40'00" a 40'22".

*ganas de hacer un préstamo y que eso me diera un aval para hacer un préstamo, que tenía una finca*<sup>84</sup>.

10) La declaración de SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA (esposa del accionante), quien se ratificó también en los hechos de la demanda. Preguntada sobre la razón por la cual su esposo VALENCIA VALENCIA abandonó la finca EL GUASIMO<sup>85</sup>, contestó:

*"(...) él me dijo que porque desde hace vario (sic) tiempo le estaban, le estaban llamando y que les colaborara y que cómo él no había colaborado entonces que esa finca ya no era de él"*<sup>86</sup>. *"(...) él hablaba de un señor 'Negro'. Él poco me contaba porque yo siempre fui muy nerviosa ante esa situación en sí, pues prefirió no contarme"*<sup>87</sup>. *"(...) él tuvo que entregar la finca a unos señores. Ellos llegaron a la casa y llegaron con un poder y se lo llevaron para hacer firmar el poder"*<sup>88</sup>. Preguntada: *"¿Cuántos hombres eran?"*<sup>89</sup>, contestó: *"No sé porque se quedaron en el carro, yo solo vi uno que se quedó en la casa"*<sup>90</sup>. Preguntada: *"¿Sabe el nombre del que se quedó en la casa?"*<sup>91</sup>, contestó: *"Pues ellos lo llamaban de afuera: 'Camilo, quédese usted allí con la señora'"*<sup>92</sup>.

---

<sup>84</sup> Ibid., récords 40'18" a 40'46".

<sup>85</sup> Ibid., récord 1:19'20".

<sup>86</sup> Ibid., récord 1:19'24".

<sup>87</sup> Ibid., récord 1:19'44".

<sup>88</sup> Ibid., récord 1:17'05".

<sup>89</sup> Ibid., récord 1:17'40".

<sup>90</sup> Ibid., récord 1:17'41".

<sup>91</sup> Ibid., récord 1:17'49".

<sup>92</sup> Ibid., récord 1:17'52".

11) El testimonio de RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN, abogado litigante especializado en derecho constitucional y administrativo. Refirió haber estado vinculado contractualmente con el Ministerio del Interior en la Dirección de Derechos Humanos cómo asesor en el Valle del Cauca. Señaló constarle que Los Rastrojos hicieron presencia en su momento en todo el municipio de Riofrío<sup>93</sup>. Preguntado: *“¿Oyó hablar de ‘El Negro Guerrero’?”*, contestó: *“Lo que decían las noticias. Era un comandante y ejercía presencia más que todo en la zona de Trujillo. Irradiaba su accionar por Riofrío”*<sup>94</sup>.

12) El testimonio de LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA, de profesión comerciante, residente en el corregimiento de Salónica, Riofrío, Valle. Indicó haber sido visitado por funcionarios de Restitución de Tierras y sobre el particular expuso:

*“ellos estaban averiguando de quién era la propiedad, el dueño del predio El Guasimo de la vereda La Cristalina, que queda al frente de donde yo vivo. Yo les dije que esa propiedad era de Jorge Iván Valencia. La compró un señor Julián Jaramillo. Me dijeron ¿cómo?. Yo les dije ‘bajo un poder’ (que yo le decía a Julián Jaramillo que él no debería hacer eso ...)”*<sup>95</sup>.

En relación con los problemas de orden público en la región expuso: *“Allá había un grupito. Decían que era el grupo de Los Rastrojos (...) un grupo armado (...). Después que (...) mataron al señor que le decían ‘El Negro Guerrero’, el ambiente total cambió por la zona (...) la verdad la gente le tenía su respeto al señor”*<sup>96</sup>.

<sup>93</sup> Récord 31’47”, CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión-3 20-06-2018*, cdno principal.

<sup>94</sup> Récord 1:16’31”, mismo CD, archivo y cdno.

<sup>95</sup> Récord 11’39”, CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión-2 13-06-2018*, cdno principal.

<sup>96</sup> Récord 19’26”, mismo CD, archivo y cdno.

Negó haber inducido a JARAMILLO GARCÍA a realizar el negocio de adquisición de la finca. Expuso que el único negocio de adquisición de fundos por parte de JARAMILLO GARCÍA en que intervino, fue el de adquisición del predio Santa Cruz. Afirmó: *“ese sí fue en el único negocio que intervine yo y lo compró bajo la misma modalidad. Bajo poder”<sup>97</sup>*.

### **3.4. Despojo en el caso *sub judice*.**

Las pruebas antes enunciadas, varias de las cuales fueron allegadas por la UAEGRTD, concretamente las mencionadas en los numerales 1) a 8) [por lo que se presumen fidedignas al tenor de lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 89 de la Ley 1448], son demostrativas de que en el corregimiento de Salónica, municipio de Riofrío, Valle del Cauca, donde se ubica el predio objeto de reclamación, fue seriamente afectado por la situación de violencia desatada en el marco del conflicto armado interno.

Del examen individual y de la apreciación en conjunto de las precitadas pruebas, y con sujeción a las reglas de la sana crítica, se desprende que a partir del año 2000 y subsiguientes, la zona fue afectada por la confrontación armada y ante todo por la presencia y accionar del grupo paramilitar Los Rastrojos.

Fue en ese contexto y escenario de violencia y ante la presión paramilitar, concretamente las intimidaciones ejercidas por ‘El Negro Guerrero’ (cabecilla de Los Rastrojos para entonces), que el solicitante VALENCIA VALENCIA abandonó la finca y se vio forzado a suscribir el memorial-poder con soporte en el cual se

---

<sup>97</sup> Récord 1:25’35”, *ibídem*.

perfeccionó la venta y transferencia del inmueble EL GUASIMO objeto de reclamación a favor del JULIÁN JARAMILLO GARCÍA, perdiendo en tal forma el contacto directo con el predio y quedando, por tanto, impedido para atenderlo, administrarlo y explotarlo.

Y no sobra agregar que el hecho de que en la Resolución (160.040.)1390 de 11 de octubre de 2013 emitida por la alcaldía de Riofrío, por la cual se autorizó el levantamiento de la medida cautelar de prohibición de enajenación del predio hubiere quedado consignado que el aquí reclamante elevó dicha solicitud *“libre y espontáneamente y bajo ningún tipo de presión por parte de grupos o personas al margen de la Ley (...)”*<sup>98</sup>, no significa que en realidad así hubiere acontecido. No solo porque en el proceso quedó demostrado lo contrario, sino porque dicha petición no fue formulada de manera directa por VALENCIA VALENCIA, sino por conducto de apoderado, según quedó reseñado.

Asimismo, el que LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA (comprador del fundo La Cristalina, contiguo al aquí reclamado) y JULIÁN JARAMILLO GARCÍA (comprador del predio EL GUASIMO, solicitado en restitución) tengan alguna relación de parentesco (segundo grado de afinidad legítima)<sup>99</sup>, no legitima per se, como pretende hacerlo ver el opositor, la enajenación del segundo de los mencionados inmuebles. Y tampoco legitima dicha negociación el hecho de que otrora GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA hubiere sido la propietaria de ambas heredades. Pues es lo cierto e indiscutible que está probado que el fundo EL GUASIMO fue objeto de negociación arbitraria y en el marco del conflicto armado interno en contra de la voluntad de aquí reclamante.

Se configuró de la manera antes descrita la causal consagrada en el literal **a.** del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448, que establece que, salvo prueba

---

<sup>98</sup> Fl. 54 y 55, cdno de pruebas específicas.

<sup>99</sup> LONDOÑO ESPINOSA es hermano de la esposa de JARAMILLO GARCÍA.

en contrario, se presume que hay *ausencia de consentimiento o causa lícita* en el acto jurídico inherente a la transferencia o promesa de transferencia de derechos reales o la posesión sobre el inmueble objeto de restitución cuando, entre otros eventos, se trate de un fundo respecto del cual haya sido desplazada *“la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes convivía o sus causahabientes”*.

En tales casos, acota el literal e. del citado numeral 2, si no se logra desvirtuar la presunción ausencia de consentimiento, *“el acto o negocio de que se trate será reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estarán viciados de nulidad absoluta”*. (Sobre este aspecto se volverá más adelante, al resolver las oposiciones formuladas).

En resumen, está acreditada la existencia del conflicto armado y del accionar de las autodefensas (y otros grupos armados ilegales) para la época de los hechos base de la demanda en la zona donde se localiza el inmueble objeto de reclamación. En igual forma, está demostrado –y no fue desvirtuado por la parte opositora– el desplazamiento y subsiguiente despojo alegado por los accionantes, ocurridos con ocasión del conflicto armado y con posterioridad al 1° de enero de 1991<sup>100</sup>, fijado éste como extremo de tiempo más antiguo que legitima la protección del derecho fundamental a la restitución.

### 3.5. Procedencia de la restitución.

En la anterior forma, probados los elementos estructurales de la pretensión

---

<sup>100</sup> En relación con este aspecto es preciso memorar que conforme al artículo 78 de la Ley 1448 de 2011, probada, así sea de manera sumaria, la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial correspondiente, o en su defecto el despojo, se traslada *“la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso de restitución”*.

restitutoria (que se conjuntan en el desplazamiento o despojo forzado, de manera temporal o permanente, por causa del conflicto armado interno, de un predio del cual se es propietario, poseedor u ocupante, ocurrido entre el 1° de enero de 1991 y la fecha en que habrá de expirar la vigencia de la Ley 1448 de 2011, la cual rige, según se indicó antes, hasta el 10 de junio de 2031) y no habiendo sido desvirtuado ninguno de los mismos por los aquí opositores, se impone acceder a la restitución solicitada, como en efecto se dispondrá en la forma y términos que más adelante se exponen, no sin antes definir si le asiste razón a los opositores y puntualmente si actuaron de buena fe exenta de culpa (como lo exige la ley en orden a reconocerles las compensaciones a que hubiere lugar)<sup>101</sup>, o de manera tal que los erija en sujetos de especial protección, v. gr. en segundos ocupantes (entendidos por tales las personas que habitan en el fundo o derivan de éste su mínimo vital)<sup>102</sup> en condición de vulnerabilidad, o en personas con derecho a un enfoque diferencial preferente<sup>103</sup>.

<sup>101</sup> Inciso 3° del artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 en concordancia con el inciso 1° del artículo 91 ibidem.

<sup>102</sup> Fundamento 120 de la sentencia C-330 de 2016, por la cual fue declarada exequible la expresión “*exenta de culpa*” contenida en los artículos 88, 91, 98 y 105 de la Ley 1448 de 2011 en el entendido de que es un estándar que debe ser interpretado con sujeción a ciertos parámetros fijados en la misma providencia y “*de forma diferencial, frente a los segundos ocupantes, que demuestren condiciones de vulnerabilidad, y no hayan tenido relación directa o indirecta con el despojo*”.

Así mismo, en el numeral 63.1. de la sentencia C-330 citada se advierte: “*63.1. El principio [Pinheiro], 17.1 establece la obligación de los Estados de “velar por que los ocupantes secundarios estén protegidos contra el desalojo forzoso arbitrario o ilegal*”.

<sup>103</sup> Al respecto el artículo 13 de la Ley 1448 de 2011 establece:

*“Enfoque diferencial. El principio de enfoque diferencial reconoce que hay poblaciones con características particulares en razón de su edad, género, orientación sexual y situación de discapacidad. Por tal razón, las medidas de ayuda humanitaria, atención, asistencia y reparación integral que se establecen en la presente ley, contarán con dicho enfoque.*

*El Estado ofrecerá especiales garantías y medidas de protección a los grupos expuestos a mayor riesgo de las violaciones contempladas en el artículo 30 de la presente Ley tales como mujeres, jóvenes, niños y niñas, adultos mayores, personas en situación de discapacidad, campesinos, líderes sociales, miembros de organizaciones sindicales, defensores de Derechos Humanos y víctimas de desplazamiento forzado.*

*Para el efecto, en la ejecución y adopción por parte del Gobierno Nacional de políticas de asistencia y reparación en desarrollo de la presente ley, deberán adoptarse criterios diferenciales que respondan a las particularidades y grado de vulnerabilidad de cada uno de estos grupos poblacionales.*

*Igualmente, el Estado realizará esfuerzos encaminados a que las medidas de*



### 3.6. Solución a las oposiciones formuladas.

Como se dijo en el acápite de antecedentes, JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A., se resistieron a la demanda, por lo que es menester resolver, como a continuación se procede, las oposiciones por aquellos formuladas.

#### 3.6.1. Situación del opositor JULIÁN JARAMILLO GARCÍA.

El mencionado opositor adujo, en esencia, haber actuado de buena fe exenta de culpa en el acto de adquisición del inmueble. Alegó haberse ceñido a los requisitos de ley<sup>104</sup>.

Como pruebas recaudadas al efecto obran las siguientes:

1) La escritura pública número 2609 del 23-09-2009, otorgada en la Notaría Tercera de Tuluá, Valle del Cauca, por la cual GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA le vendió el fundo LA CRISTALINA (contiguo al aquí reclamado) a LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA y GLADYS CECILIA MEJÍA NIETO<sup>105</sup>.

---

*atención, asistencia y reparación contenidas en la presente ley, contribuyan a la eliminación de los esquemas de discriminación y marginación que pudieron ser la causa de los hechos victimizantes". (Subrayado fuera de texto).*

<sup>104</sup> Fl. 162, cdno principal, numeral 23.

<sup>105</sup> Fls. 141 a 144, cdno principal.

2) La escritura pública número 2600 de 23-09-2009, otorgada en la Notaría Tercera de Tuluá, Valle del Cauca, por la cual la misma enajenante antes mencionada le vendió el fundo EL GUASIMO (aquí reclamado) a JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (aquí solicitante)<sup>106</sup>.

3) El registro civil de matrimonio de JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y MARTHA CECILIA LONDOÑO ESPINOSA (se casaron el 2 de junio de 1975)<sup>107</sup>, con el cual se prueba la relación familiar existente entre dicha pareja y LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA (hermano de MARTHA CECILIA y cuñado de JULIÁN).

4) La comunicación de fecha 29 de septiembre de 2016, por la cual la Fiscalía Primera Local de Riofrío, Valle, le solicita al Comando de Subestación de Policía de Salónica medida de protección a favor de JULIÁN JARAMILLO GARCÍA por razón de la queja (y conflictos de convivencia entre vecinos) por éste formulada contra LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA<sup>108</sup>.

En dicha comunicación se indica que JARAMILLO GARCÍA puso en conocimiento de la autoridad judicial mencionada varios hechos imputados a LONDOÑO ESPINOSA, relacionados con insultos, amenazas, provocaciones y daños a cercos, puertas, pastos, árboles e instalación de cercas para impedir el paso de animales a los bebederos naturales de la finca EL GUASIMO.

5) La comunicación DSF/OS-6-534, por la cual la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN reportó que *“realizada la búsqueda”* para JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ y JONATHAN JIMÉNEZ, la misma *“arrojó resultados negativos”*.<sup>109</sup>

---

<sup>106</sup> Fls. 145 y 146, cdno principal.

<sup>107</sup> Fls. 147 a 149, mismo cdno.

<sup>108</sup> Fls. 150 a 152, ibídem.

<sup>109</sup> Fls. 190 a 192, cdno de pruebas específicas.

6) La Resolución (160.040.)1390 de 11 de octubre de 2013 expedida por la alcaldía de Riofrío, por medio la cual se autorizó el levantamiento de la medida cautelar sobre el predio objeto de restitución para efectos de su enajenación *“en razón de venta”*.

Consta en dicho documento que JORGE IVÁN VALENCIA le otorgó poder a RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN para tramitar levantamiento de la aludida medida y que dicha solicitud la *“realiza libre y espontáneamente y bajo ningún tipo de presión por parte de grupos o personas al margen de la Ley (...)”*<sup>110</sup>.

7) La escritura pública número 2411 de 11-10-2013, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca, inscrita en la Anotación Nro 17 del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794, por la cual RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN, obrando *“como apoderado especial del señor JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (...) a título de venta transfiere al señor JULIÁN JARAMILLO GARCÍA [aquí opositor] el derecho de dominio y posesión que tiene en un lote de terreno, denominado EL GAUSIMO”*<sup>111</sup>.

8) La declaración extrajuicio de fecha 19 de febrero de 2018 rendida por JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ FLÓREZ en la Notaría Única de Zarzal, Valle del Cauca<sup>112</sup>. En dicho documento JIMÉNEZ FLÓREZ afirma haber sido poseedor y propietario del predio EL GUASIMO, entre otros, y que lo negoció con JULIÁN JARAMILLO y con conocimiento de JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA.

---

<sup>110</sup> Fls. 54 y 55, cdno de pruebas específicas.

<sup>111</sup> Fls. 37 a 40 cdno No. 2 de pruebas. Anotación Nro 17, mismo folio de matrícula inmobiliaria.

<sup>112</sup> Fl. 74, escrito de oposición cdno 5, expediente 2016-00009.

9) La declaración extra juicio de fecha 22 de febrero de 2018 rendida por GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA en la Notaría 22 de Cali, Valle del Cauca. Refirió la declarante que lo manifestado por el *“señor IVÁN VALENCIA VALENCIA (...) es totalmente falso ya que no conozco ni he hecho ninguna negociación con este señor y mucho menos he recibido dineros del señor IVÁN VALENCIA VALENCIA (...). Dicho trámite se realizó el 23 de septiembre del año 2009 y se puede corroborar con las dos escrituras realizadas el mismo día en la misma notaria (sic). Presente (sic) esta declaración ya que me entero que el predio fue vendido al señor JULIÁN JARAMILLO conocido mío y de mi familia, doy constancia que es un señor honesto y serio en sus negocios, el cual compró el predio el Guácimo (sic) ofrecido por el señor ALBERTO LONDOÑO y GLADYS CECILIA MEJÍA su esposa”*<sup>113</sup>.

10) La declaración extra juicio de fecha 6 de diciembre de 2018 rendida por JULIÁN JARAMILLO GARCÍA en la Notaría Tercera del Círculo de Tuluá, Valle del Cauca, en la cual expuso:

*“CUARTO.- Manifiesto bajo juramento que los costos de compra, inversiones y pérdidas originados en la adquisición y posesión del predio (...) EL Guasimo (...) fueron por la suma de \$130.000.000 sufragados por mí con recursos propios \$75.000.000 y un préstamo del Banco Agrario de Colombia por \$55.000.000 Así:*

- 1. En la compra de la Finca El Guasimo, la suma de \$50.000.000*
- 2. En las inversiones a la Finca El Guasimo, consistentes en mejoras en general: construcción de la carretera al predio, arreglo de un puente de entrada al predio, cercas nuevas, alumbrado nuevo, cercas eléctricas instalación de energía, arreglo de aguas, reforestación del nacimiento*

---

<sup>113</sup> Fl. 154, cdno principal.

*de aguas, limpias, fumigaciones y siembra de pastos la suma de \$55.000.000.*

*Las pérdidas en la Finca el Guasimo, originarias del accionar malintencionado del vecino y colindante ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA, fueron del orden de daños en los cercos, en las puertas de entrada del ganado, en el nacimiento de agua del ganado, robo de pasto de corte, de las cercas eléctricas, de dos guadañas, de dos fumigadoras, de una cartera nueva y tres rollos de alambre de púa, desmejoramiento del ganado por falta de pasto de corte y aguas, circunstancias todas estas que considero de un valor aproximado de \$25.000.000)<sup>114</sup>.*

11) Certificación de fecha 26 de febrero de 2018, suscrita por JULIÁN JARAMILLO GARCÍA, en la cual indica que los “costos” ocasionados por la compra e inversión en el predio EL GUASIMO ascendieron a \$105'000.000<sup>115</sup>.

12) El testimonio de LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA, de las condiciones ya señaladas.

Exhortado a indicar quién estaba al frente del predio EL GUASIMO al momento en que llegó al predio LA CRISTINA, expuso:

*“Eso está enfocado en un solo predio que era la hacienda LA MARÍA. Eso todo el mundo lo conoce como La Hacienda por allá. Eso por ahí pasaban ganado por broches, todo eso estaba comunicado allí. (...) Al frente de la hacienda LA MARÍA estaba el señor Manuel Jiménez”.*  
Preguntado: *“LA MARÍA incluyendo EL GUASIMO?”*, contestó: *“Sí,*

<sup>114</sup> Fls. 95 a 108, cdno del Tribunal.

<sup>115</sup> Fl. 155, cdno ppal.

*porque estaba, LA MARÍA, estaba EL BOSQUE, estaba SANTA CRUZ, estaba EL JARDÍN y estaba EL GUASIMO. Estaban todos esos cinco predios y todos los cubría el señor Manuel Jiménez”<sup>116</sup>. “(...) A Manuel Jiménez lo vine fue a ver allá en Salónica. Es tanto así que el día que a mí me entregaron el predio le dijeron a Manuel ‘vea él es el señor que me compró la finca’. Me dijo ¡que hubo hermano!. Muy formal. Manuel conmigo fue muy formal. No le puedo decir que él algún día fue muy grosero. No, fue muy formal”<sup>117</sup>.*

Preguntado: “(...) hace cuánto?”, contestó “Por ahí de unos trece a catorce años”<sup>118</sup>.

13) El testimonio de JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ FLÓREZ, de profesión agricultor. Aseveró haberle comprado “de palabra” los predios LAS BRISAS y EL GUASIMO a REINALDO SALGADO, ya fallecido, estando los fundos a nombre de GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA<sup>119</sup>.

En el relato espontáneo de los hechos expuso:

*“(...) este señor Iván ... él y yo teníamos muchos negocios. En un negocio de esos, él se quedó con la finca, que hicimos el negocio a carro. El carro me salió malo, me tocó devolvérselo, pero él ya había hecho la escritura. Y habíamos hecho la escritura y yo le dije ‘no, no hay problema con usted porque somos amigos’. Hacía mucho tiempo nos distinguíamos, vecinos (...). Y le dije ‘con usted no tenemos problemas*

<sup>116</sup> Réconds 26’30” a 27’11” CD a fl. 241, llamado *Sesión 2 13-06-2018*, Cdno principal.

<sup>117</sup> Récond 27’40”, mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>118</sup> Récond 28’57”, ibídem.

<sup>119</sup> Réconds 12’04” a 12’05”, CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión-4 27-06-2018*.

*sobre eso'. Cuando él no tuvo con qué comprarme la finca, entonces yo le dije (...) 'venga Iván, ¿por qué no me hace un poder a mí?'. Yo estaba vendiendo toda la finca y había un abogado que se hizo cargo de todo. Entonces yo le dije ¡venga Iván, ¿por qué no hace un poder a este abogado para que él se haga cargo de todo?'. Y él me dijo ¡no hay problema!. Fuimos a la notaría, hizo el poder como si nada (...)"<sup>120</sup>.*

Minutos más adelante acotó:

*"(...) él me dijo que tenía una Toyota 4.5 para cambiarme por esa finca. Yo le dije 'a mí me sirve porque yo estoy vendiendo eso y yo el carro lo voy a vender más ligero que la finca'. Él dijo '¿el carro vale cuarenta millones de pesos' y yo le dije 'no hay problema Jorge Iván!. Quédese con la finca y yo me quedo con el carro'. Cuando fui ... el carro, le cambié aceite, cuando a los 8 días ya no tenía aceite porque el carro trabajaba a gas. Entonces yo le dije: 'Jorge Iván, yo no le puedo recibir su carro porque mire como está esto'. Él me dijo ¡no hay problema!. 'Yo vuelvo y le arreglo el carro', pero la finca ya estaba a nombre de Jorge Iván"<sup>121</sup>.*

Preguntado: *"Y cómo se deshizo el negocio?", contestó: "(...) hablamos y me dijo 'no, pues entonces yo le devuelvo las escrituras de la finca'. Y yo le dije 'yo estoy vendiendo esto y no tengo con qué. No tenemos problema. Sí yo la vendo usted la asegura a quien sea'. Y dijo: ¿listo, hágale"<sup>122</sup>.*

---

<sup>120</sup> Récord 15'44", mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>121</sup> Récord 7'48", ibídem.

<sup>122</sup> Ibíd., récord 27'32".

Preguntado: *“¿Y Jorge Iván le devolvió a usted EL GUASIMO?”*, contestó: *“Sí señor. Claro, porque hicimos un poder y entonces yo le iba a vender esto. Había un abogado, que es el que iba a manejar esto. ¡Firme el poder! .... y como Jorge Iván mantenía viajando”*<sup>123</sup>.

Indicó que LONDOÑO ESPINOSA y *“una señora GLADYS”*, cónyuge de aquél, fueron los comisionistas<sup>124</sup>.

Expuso: *“Esa finca se vendió en cincuenta millones, que él quedaba de pagar todo lo que se debía. A hacer los papeles, todo. Impuestos, todo. Se le dio tres millones de pesos al abogado. Se le dio tres millones de pesos a un señor, don Luis, que el viejito vivía en una casita pequeña y me dio mucho pesar porque ¡toda la vida trabajando en esas fincas!. Y él trabajó muchos años conmigo. Yo le dije ‘dele tres milloncitos de pesos a don Luis’. Le pagué millón doscientos de comisión a Alberto Londoño, a Alberto Londoño y a la señora. Ahí partieron la comisión”*<sup>125</sup>. *“Don Luis era un trabajador mío”*<sup>126</sup>, acotó.

Refiriéndose al accionante, indicó: *“él está reclamando una tierra que no es de él”*. Preguntado: *“¿Y por qué dice usted que no es de él?”*, contestó: *“Porque esa tierra es mía, y él más que nadie sabe que esa tierra es mía. Era mía porque yo se la vendí a don Julián”*<sup>127</sup>.

---

<sup>123</sup> Ibid., récords 27'55" a 27'59".

<sup>124</sup> Ibid., récords 35'39" a 36'42".

<sup>125</sup> Ibid., récord 37'01".

<sup>126</sup> Ibid., récord 39'23".

<sup>127</sup> Ibid., récords 49'23" a 49'42".



Preguntado: *“Actualmente, cuál es su condición económica?”*, contestó: *“Pues mal”*. Preguntado: *“¿a qué se dedica?”*, contestó: *“A la agricultura, trabajo en una finca”*<sup>128</sup>.

Preguntado: *“Si fue usted el que lo contrató, ¿por qué tenía que pagar el señor Julián Jaramillo los honorarios del abogado que usted había contratado?”*, contestó: *“Porque yo lo autoricé para que él los pagara”*<sup>129</sup>.

14) El testimonio de LUIS FLORINO SANABRIA, de profesión agricultor, que refirió haber trabajado en la finca EL GUASIMO al servicio de JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ FLÓREZ y que éste era el propietario del inmueble, el cual vendió al aquí opositor<sup>130</sup>.

15) El testimonio de HERNANDO DE JESÚS CORREA CASTIBLANCO, con educación básica primaria, domiciliado en Tuluá, Valle, trabajador independiente (propietario de una “tiendita”), dueño de la finca LA LIBIA, colindante con el predio EL GAUSIMO. Refirió saber que fue llamado a declarar por razón de un problema de vecinos suscitado entre JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA, aunque indicó no saber el motivo de la *“pelea”*<sup>131</sup>. Fue en general un testigo que se mostró dubitativo durante la declaración, por lo que su dicho poco le aporta a la verdad por establecer.

16) El testimonio del RICARDO JULIO SANCLEMENTE HOLGUÍN, de las condiciones ya señaladas. Señaló haber sido consultado por un señor de nombre JULIÁN CORTÉS con el fin de que le diera asesoría sobre las negociaciones de

---

<sup>128</sup> *Ibíd.*, récords 1:05'22" a 1:05'27".

<sup>129</sup> *Ibíd.*, récord 1:15'04".

<sup>130</sup> Récord 2:43'15", CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión-2* 13-06-2018 cdno principal.

<sup>131</sup> Récords 3:36'31" a 3:38'00", mismo CD, archivo y cuaderno.

algunos bienes en Riofrío (El Guasimo, La María y otro del cual no recuerda el nombre<sup>132</sup>). Al efecto expuso:

*“(...) con este caballero hicimos un análisis de los títulos y conversamos con una persona que era propietario de uno de estos predios y a la vez manifestaba tener la posesión de los otros predios porque había adelantado unas negociaciones con los propietarios. Este señor se llama: Manuel Jiménez. (...) ese trámite con el señor Julián Cortés y la negociación entre él y el señor Manuel Jiménez, finalmente no prosperó porque aparecieron allí unos inconvenientes con una multa que había de la Dian y un embargo que pesaba sobre uno de los bienes y eso quedó allí en esos términos”<sup>133</sup>.*

Expuso:

*“(...) yo elaboré un modelo de poder. A través de unos correos electrónicos fueron enviados. Una vez esos correos llegaron a su sitio de destino fueron debidamente suscritos y firmados y ante Notaría también fueron certificadas las firmas. Se autenticó el contenido y las firmas y posteriormente me los presentaron, los mismos que dejé en blanco (la parte de la aceptación). Y posteriormente, cuando se rompió la negociación con el señor Julián Cortés, le devolví los poderes, tal cual los había recibido al señor Manuel Jiménez. Esta es cómo la primera parte de esta negociación”<sup>134</sup>.*

<sup>132</sup> Récord 41'29", CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión-3* 20-06-2018.

<sup>133</sup> Récord 1:16'31", mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>133</sup> Récord 18'25", *ibidem*.

<sup>134</sup> *Ibid.*, récord 18'25".

*“Pasado el tiempo volví a tener contacto con el señor Julián Jaramillo, persona que conozco hace muchos años y que también lo conozco a través de mi padre y me preguntó respecto de esa negociación, respecto de esos poderes que había. Yo le dije que se había adelantado esa conversación, que se había adelantado esa negociación cuyos términos de la misma no conozco (...). Debo expresar también, remitiéndome un poco a la parte anterior, que en cuanto a la negociación con el señor Julián Cortés, establecimos unos honorarios, los mismos que en cuanto se rompió la negociación pues no fueron cancelados y posteriormente pues ya se trababa de firmar solo unas escrituras. Pues en esas escrituras me pagaron unos honorarios que me los pagó el señor Julián Jaramillo, autorizado por el señor Manuel Jiménez. Eso es cómo la generalidad de la negociación (...)”<sup>135</sup>.*

Indicó que JARAMILLO GARCÍA (aquí opositor) le preguntó si era cierto que le *“habían entregado los poderes”* y si *“podía firmar esa escritura”*, y que al respecto le respondió que sí, que *“los poderes estaban vigentes, que las condiciones no habían variado”* y que *“lo único que había variado era la persona que iba a fungir como comprador”*<sup>136</sup>. *“La negociación ya don Julián la siguió perfeccionando con el señor Jiménez. Una vez la tenían lista yo firmé las escrituras conforme a lo dispuesto en los poderes”*<sup>137</sup>.

Dijo haber cobrado \$3'000.000 por concepto de honorarios<sup>138</sup>.

---

<sup>135</sup> *Ibíd.*

<sup>136</sup> *Ibíd.*, récord 54'45”.

<sup>136</sup> *Ibíd.*, récord 18'25”.

<sup>137</sup> *Ibíd.*, récord 54'54”.

<sup>137</sup> *Ibíd.*, récord 18'25”.

<sup>138</sup> *Ibíd.*, récord 58'13’.

<sup>138</sup> *Ibíd.*, récord 18'25”.

Preguntado: *"(...) cuánto hace que conoce usted al señor JULIÁN JARAMILLO?"*, contestó: *"Cuarenta años por lo menos"*. Preguntado: *"¿Cómo le ha parecido la conducta del señor Jaramillo?"*, contestó: *"Pues muy bien. No se le conoce tacha alguna"*<sup>139</sup>.

Indicó haber sido informado por JARAMILLO GARCÍA que *"Había un comisionista que era un cuñado de él y la esposa"*<sup>140</sup>.

Interrogado: *"Y, a sabiendas usted del problema de orden público que había allá, que no le estaban dando poder a usted directamente quienes podían vender, ¿cómo usted, como abogado, presta ese servicio en esas condiciones?"*<sup>141</sup>, contestó:

*"Su señoría, porque el señor que fungía –con el que estaba haciendo la negociación– lo estaba haciendo con toda la propiedad del caso. No lo estaba haciendo a escondidas. Era el que ejercía cómo señor y dueño en esa propiedad. Como tal lo estaba negociando. Era esta parte ya con el señor Jaramillo. Era la segunda negociación. Ya había una con el señor Cortés, el cual había más desmenuzado el tema de la asesoría, por cuanto estaba lo de la Dian. (...) transcurrió un tiempo largo, si se quiere, entre el momento en que se firmaron los poderes. Me llegaron por primera vez a mis manos cuando se dañó la negociación con el señor Cortés. Yo se los devolví al señor Jiménez y me llama después*

---

<sup>139</sup> Ibid., récord 58'13".

<sup>139</sup> Ibid., récords 59'26" a 59'40".

<sup>140</sup> Ibid., récord 1:06'26".

<sup>140</sup> Ibid., récords 59'26" a 59'40".

<sup>141</sup> Ibid., récord 1:01'04".

*de un tiempo largo para retomar el tema. Yo pienso que allí frente a eso no hay una situación anómala o algo que lo haga sospechar a uno que hay una situación anómala. Yo vi que lo que estaba allí haciéndose era dentro del principio de la buena fe<sup>142</sup>.*

Momentos más adelante precisó: *“El caso, le repito su señoría, es que a mí no me acompañó en ese momento la menor duda sobre la transparencia del negocio<sup>143</sup>”.*

Interrogado por la agente del representante del Ministerio Público: *“¿Doctor San Clemente, en su calidad de abogado, sírvase manifestar al Despacho ¿Por qué utilizar un poder del señor Jorge Iván Valencia si cómo se ve y se lee en el poder que otorga para la venta del predio el Guasimo, él se encontraba en Tuluá, lugar donde hizo la presentación y lugar donde usted suscribió la escritura de venta del predio del señor Jorge Iván Valencia?<sup>144</sup>”, contestó:*

*“Ya me he referido en repetidas oportunidades sobre el tema. Me basé en lo expresado por el señor Manuel Jiménez, quien era quien expresaba tener la posesión de los bienes, que había adelantado unas negociaciones de compraventa que no habían sido perfeccionadas, bienes que había pagado en su totalidad y por esa razón lo que estaban haciendo estos vendedores, que ya no residían en la zona, era extender los poderes cómo al postre lo hicieron y finalmente se utilizaron<sup>145</sup>”.*

17) El interrogatorio absuelto por el opositor JULIÁN GARCÍA JARAMILLO,

---

<sup>142</sup> *Ibíd.*, récord 1:01'22”.

<sup>143</sup> *Ibíd.*, récord 1:01'58”.

<sup>144</sup> *Ibíd.*, récord 1:34'50”.

<sup>145</sup> *Ibíd.*, récord 1:34'50”.

adulto mayor (de 75 años de edad)<sup>146</sup> con quebrantos de salud (evidenció dificultad para hablar al momento de la declaración)<sup>147</sup>, de profesión “comerciante” y con estudios hasta “cuarto año de bachiller”.

Refiriéndose a la negociación del predio EL GUASIMO, relató:

*“Bueno, un cuñado mío [refiriéndose a LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA] tenía una tierra pequeña en Salónica. Dos placitas. Nosotros cuando eso teníamos una buena amistad y a veces íbamos allá los fines de semana, mi esposa (que es su hermana) y mi persona, y a veces los hijos. Allí empezó él a decirme que al frente, una tierrita que había ahí al frente, la estaban vendiendo, que el señor dueño me conocía a mí, que era de Trujillo, que eso lo daban barato porque eso lo estaban vendiendo todo y que eso estaba pues acabado, que era buen punto y ¡dele con eso!, hasta que un día le dije: ‘bueno llame al señor y charlemos con él’. Entonces llamó al señor y sí: el señor era una persona conocida de Trujillo. Entonces entablamos el negocio. Quedamos de vernos en La 14 para terminar ese negocio, si era capaz. Bueno nos encontramos en La 14 e hicimos el negocio. Entonces el señor me dijo: ‘Julián, vea esa finca’. Él era dueño de casi toda esa finca que hace parte de esa que me estaba vendiendo a mí. Una finca grande llamada La María, pero todo el mundo por allá le dice “Las Brisas”. Yo le tenía confianza porque yo trabajé 25 años en Trujillo y yo conocí al señor allá y él era el dueño de todo eso. El comisionista era mi cuñado, hermano de mi señora y la esposa de mi cuñado, que vivían ahí en dos placitas (...). Bueno, hicimos el negocio un 1° de*

---

<sup>146</sup> Nació el 10 de agosto de 1945 según consta en su cédula de ciudadanía, copia de la cual obra a folio 17 del cuaderno No. 2 de pruebas.

<sup>147</sup> Refirió haber sufrido un accidente la noche anterior, estar recibiendo tratamiento odontológico. Dijo además que usa una especie de puente que se le cae al hablar. (Récord 2:27'22", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión-1 06-06-2018, cdno principal.)

*julio*"<sup>148</sup>.

En lo que concierne a JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ FLÓREZ (con quien afirmó haber negociado), indicó que éste le relató:

*"!Yo voy a hacer muy sincero: la finca no está a nombre mío. La tengo a nombre de un amigo mío, que tenemos negocios y todo. Al hacer el negocio, él va a hacer las escrituras y un poder que se lo va a dar a un abogado que se llama Ricardo Julio San Clemente". Y añadió el declarante: "Por ese lado también me dio mucha confianza el negocio.*

Refiriéndose de nuevo a JIMÉNEZ FLÓREZ, acotó:

*"Entonces me dijo: 'las condiciones son estas: Ricardo Julio le hace la escritura en la Notaría, cuando ya salga de ahí de la Notaría y la "meta" a registro, yo no necesito sino nueve millones de pesos para pagar la comisión. Entonces nos vemos de nuevo otra vez en La 14, yo voy para Cali y listo. Eso tiene una hipoteca, y un viejito que vive en un cambuchito, yo le debo, pues ha trabajado conmigo cómo unos ocho años, hay que darle unos tres milloncitos. Arregle la comisión con el abogado, cómo de tres millones. Eso debe una hipoteca en el Banco Colombia. Se deben cómo ocho años de impuestos. La finca está muy caída, pero bueno, la finca no tiene agua, no tiene luz. Hay que pagarla y usted se encarga de todos los gastos. Cuando le salga la escritura ya de Registro, me llama y nos ponemos de acuerdo y cuadramos todo y me da el excedente'"<sup>149</sup>.*

---

<sup>148</sup> Récord 1:39'38", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión-1 06-06-2018, cdno principal.

<sup>149</sup> Récord 1:39'38", mismo CD, archivo y cuaderno.

Preguntado: *“¿Le explicó Manuel Jiménez cómo había sido este negocio jurídico con Iván?”*<sup>150</sup>, respondió: *“No señor. Se lo explicó tal vez al abogado”*<sup>151</sup>.

Añadió:

*“(…) nosotros íbamos a pasear allá donde el cuñado mío. Él tiene ahí a lindes de esa finquita que se compró dos placitas con casa. Nosotros íbamos sábado, domingo, a veces con los hijos, pero nosotros nunca vimos nada, ni sucedió nada, ni pasó nada, precisamente por eso íbamos a pasear allá (...) mi esposa, mis hijos y yo nunca vimos nada, nunca supimos si había gente mala o que, por eso hice el negocio nunca”*<sup>152</sup>.

Preguntado: *“Nunca supieron que había gente por allá, de grupos al margen de la ley?”*, contestó: *“Nosotros no vimos nada, ni que había gente al margen de la ley”*. Preguntado: *“¿Pero no sabía tampoco de esa presencia de grupos al margen de la ley allá?”*, contestó: *“Pues comentarios que, para la cordillera, pero eso no era a toda hora ni nada, porque en primer lugar nosotros no arrimábamos al pueblo. Nosotros de Tuluá salíamos rumbo a la finquita. Allá hacíamos un sancocho, o bueno ... y dormíamos allá y al otro día, otra vez para el pueblo, pero nosotros en el pueblo, o relacionados con la gente del pueblo o ‘bochichando’ por ahí, no. La relación de nosotros era Alberto mi cuñado y la esposa Gladis Cecilia”*<sup>153</sup>.

---

<sup>150</sup> Récord 2:25’10”, ibidem.

<sup>151</sup> Ibid., récord 2:25’13”.

<sup>152</sup> Ibid., récord 1:57’14”.

<sup>153</sup> Ibid., récords 1:57’50” a 1:58’00”.



Preguntado: *“¿Usted sabe si el señor Manuel Jiménez había llegado a tener problemas o vínculos con grupos al margen de la ley allá en esa región?”*, contestó: *“No señor, ni en Trujillo, ni ahí. Yo, dígame usted, que nosotros, los visitamos antes de comprar esa finca, por ahí dos años estuvimos yendo allá a la finca de mi cuñado y nunca vimos allá nada, ni pasó nada”*. Preguntado: *“¿Usted sabe cómo adquirió el señor Manuel Jiménez el Guasimo?”*, contestó: *“No señor, eso sí, ¿cómo lo adquirió?, no señor. Sabía, me di cuenta, que era dueño de toda la hacienda, toda la hacienda que se llama La María y me constaté con un certificado de tradición de que esa finca sí era de él y que llevaba ya varios años en esa finca, lo que me decía también mi cuñado”*. Preguntado: *“¿Cómo decide usted hacer ese negocio con el señor Manuel Jiménez, teniendo el predio El Guasimo tanto problema, y le digo que el problema es de las propias palabras tuyas, tenía una hipoteca, tenía una persona en un cambuche, tenía los impuestos atrasados, el bien no estaba a nombre de quien se lo estaba vendiendo, ¿cómo osa usted comprar un predio en esas condiciones?”*, contestó: *“Porque él fue muy sincero conmigo, de que eso había que pagar unas platas y que cuando yo cancelara y estuviera la escritura registrada a nombre mío, le acabara de pagar, que solamente le consiguiera nueve millones de pesos y que hiciera el resto, que cuando ya estuviera registrada la escritura, nos sentábamos y hacíamos las cuentas y le cancelara el resto de plata. Me dio confianza porque yo dije si fuera para tumbarme me exige toda la plata y me deja todo este enredo. Y no, me dijo todo lo que había que hacer y que yo pagara”*. Preguntado: *“¿Pero ¿cómo le da confianza a usted una persona que no aparece cómo propietaria de la finca?”*, contestado: *“Porque él antes de eso me explicó me dijo: ‘vea la finca está a nombre de don Iván, usted va con Alberto su cuñado que es muy amigo de él y yo soy muy amigo de Iván y hemos tenido varios negocios. Que lo lleve a la casa de Iván, que Iván se dé cuenta que usted es el dueño, porque es que con Iván se hizo un negocio jurídico de toda la finca’”*.

Refirió que JIMÉNEZ FLÓREZ añadió: *"pero se dañó el negocio porque era una finca grande, pero ese negocio se cayó. Entró la Dian, entonces ahí para no hacer más escrituras Iván quedó con las escrituras, entonces para no hacer más escrituras Alberto lo lleva allá para que le explique"*.

Continuó el declarante: *"(...) nunca dudé tampoco del abogado porque es un hombre conocido, honesto. Entonces estaba de por medio mi cuñado, que era el comisionista con la esposa. Estaba de por medio el abogado que llevaba más de treinta años de ser mi amigo, conocido en Riofrío de todo el mundo. Manuel, lo conocí en Trujillo. No me mintió, lo que yo averigüé de Manuel no me metió en la mentira, tampoco me exigió toda la plata. Aceptó que yo fuera con el abogado a la Notaría, que la llevara a registro que cuando saliera de registro. Fuera de eso yo voy al banco al año. El banco le hace un seguimiento a la finca de 20, 25 años. Viene de Bogotá aprobado el crédito. Más confianza me dio de que esa finca era honesta, honrada, pero después del año fue que empezaron los problemas, cuando ya la finca estaba bien bonita, inclusive tenía unos planes de hacerle una casita a la finca. Hasta le hice la entrada con un buldócer. Bueno, yo la puse muy bonita doctor. Cercas nuevas, cercas eléctricas, alambre nuevo. Empecé a arreglar el nacimiento de agua, porque eso tiene nacimiento en la propia finca. Entonces cuando ya la vieron bien bonita (porque no es lo mismo un rastrojo que no tenía ni luz), ya tenía luz, ya tenía agua, la entrada muy buena, cercas nuevas con alambres nuevos. Entonces ya ahí ya se me vinieron los problemas por medio del cuñado mío.*

Preguntado: *"¿Y cuáles fueron los problemas?"*, contestó: *"Bueno doctor, le cuento: cuando yo ya puse la luz y compré un pasto especial para el cuidado del ganado –porque yo hace cincuenta años trabajo con el campo– entonces allí colocaron la luz. Puse las cercas eléctricas. Me llegó el primer recibo por \$18.000. Ahí empezó el problema. Entonces*

*yo pagué, entonces el segundo recibo me vino para unas cercas eléctricas, unos alambres y eso es todo lo que se paga por allá (16, 18, \$20.000). El otro recibo ya me vino por \$64.000, y yo: ¡ve, esto tan raro!. Vino el tercer recibo por \$88.000, entonces yo me fui con un yerno, yo le dije ¡ahí hay una anomalía!, ¡vamos! (...) Fuimos a la finca y vimos que del poste había un cable nuevo enterrado. Porque el poste de la luz de esa finquita, El Guasimo, está por la carretera. Nos separa la carretera del cuñado. El cuñado está de la carretera hacia abajo y yo estoy de la carretera hacia arriba, o sea que el poste está no más dividiendo la carretera. Entonces vimos un cable enterrado y nos fuimos siguiendo el curso del cable y vimos que ese cable atravesaba allá a la casa de mi cuñado y eso lo habían llenado cómo de mil bombillos reflectores y eso parecía allá un diciembre. Entonces nos dimos cuenta que ellos habían pegado ese cable de ahí, porque directo llegaba a la casa, que no más es pasar la carretera. Entonces nosotros, le dije al yerno mío: 'dele machete a ese cable, no digamos nada a ver qué vienen a decir, qué vienen a reclamar'. Entonces se cortó ese cable. Entonces .... bueno a él no le gustó. Y a los días me llamó el agregado de otra finca, que era el que visitaba al ganado y le llevaba la sal:*

*- Don Julián, hay un problema, hay unos cercos dañados, alambre reventado,*

*- Cómo así.*

*- Me dijo 'hay que meter trabajadores, el ganado se salió, no se sabe si echó pal' pueblo o pa' rriba, la puerta amaneció abierta'.*

*Bueno, siguió el problema. Después me llama y me dice: 'Don Julián, ese pasto desapareció, el que ya estaba para empezar a cortar, eso no se sabe, ese pasto se lo robaron'. Un pasto que yo había traído. Fino, que es especial para el cuidado del ganado. Cuando ... bueno, eso siguió. Allí ya me llama otro día el agregado y me dice:*

- *Vea el ganado se quedó sin agua y allá están cercando, donde estaba el lago. Cercando allá, están metiendo tanques nuevos de esos de 55 galones, tubería. Están metiendo mangueras y todo. Todas las matas que usted había sembrado para conservar el nacimiento, las mocharon para meter esos tanques y todo y están cercando no más lo concerniente al lago. El ganado está sin agua.*

- *¡¿Cómo así?! Entonces yo me fui. ¡Voy para allá!. Entonces un señor vecino, que es un señor dueño de la finca por ahí hace 50 años. Linda conmigo. Yo fui, le llegué a ese señor y le dije que me habían hecho un daño, que por qué del agua de él no me dejaba pegar una manguerita, siquiera para que el ganado no se me fuera a morir, que ese era un ganado lindo que yo había comprado. Cebú. Y ya iba todo 'esqueletudo', mientras a ver cómo solucionaba ese paseo. Entonces yo ahí mismo me fui a la finca y sí, estaban cercando el lago, tanques nuevos con mangueras, tuberías de dos pulgadas únicamente por robarse el agua (...) y por maldad dejaban el ganado sin agua. Entonces este señor, muy acomedidamente, muy bueno, me dejó pegar una manguerita aunque el agua de él no es mucha. Me dijo: 'Juan yo no sé qué va a hacer usted con eso, yo le ayudo con una manguera. No puedo más. Siquiera mientras vende ese ganado'. Y todo, para sacarlo pa' venderlo, pero eso hacía parte del préstamo de la Caja Agraria. Yo no podía dejar morir ese ganado ni nada".*

*Entonces yo me fui para el Comando de Salónica. Hablé con el Teniente y le conté la anomalía de lo que estaba pasando allá. Entonces él me dijo ¡¿Quién es?! Yo le dije 'es mi cuñado, que ya me dijo el mismo agregado que eso viene de allá y de allá lo vieron cercando eso'. (...), entonces yo me fui de una vez para Buga, porque yo sabía que Buga era la principal, la CVC. (...) cuando ellos se dieron cuenta que yo había ido a la CVC, al inspector no le gustó nada. ... que yo era un prepotente que porque me había ido a la CVC. Yo le dije ¡porque es la madre de todo esto! (...) Entonces, ya me dijeron que fuera donde el Fiscal.*

*Entonces yo me fui a donde el Fiscal, al Fiscal de Riofrío y le llevé las fotos al Fiscal (...)*<sup>154</sup>.

Instantes más adelante expuso:

*"(...) estos problemas allí se vinieron a raíz de todo eso de los daños de él. No sé por qué. Y ya apareció lo de restitución. No sé por qué no lo nombran a él en ese proceso –ni siquiera al abogado– de restitución de tierras. Tampoco lo llamaron, que fue el que me hizo la escritura, tenía el poder y todo, pues esas son las cosas que se me hacen raras a mí. Por qué motivo todo ese negocio ahí?. Y viven en el mismo barrio y nunca han dicho que él fue el que me vendió. A mí me generó confianza el cuñado, me generó confianza el abogado, me generó confianza el señor que no me recibió la plata hasta que no saliera registrada la escritura"*<sup>155</sup>.

Preguntado: *"Según lo que ha ocurrido, posteriormente tu cuñado no era de mucha confianza?",* contestó: *"Pues doctor: nosotros tuvimos una buena amistad. Hasta ahí que le cuento. Nosotros éramos familia muy unida, pero después de la compra de esa finca ¡todo cambio!, se vinieron todos esos problemas, y qué más va a ver ahí?, qué confianza va a ver ahí con eso?"*

Preguntado: *"¿Usted ha hablado con su cuñado acerca de la restitución de tierras?",* contestó: *"No señor, absolutamente nada. Después no nos volvimos a hablar. Después de que él metió esos tanques allá y me*

---

<sup>154</sup> *Ibíd.*, récords 1:58'00" a 2:09'00".

<sup>155</sup> *Ibíd.*, récord 2:09'32"

*dañó el lago y me puso a perder plata en el ganado no nos volvimos hablar, ni nos hablamos”<sup>156</sup>.*

Preguntado: *“Y por qué dejaste que la finca se volviera a decaer cómo me dijiste ahora, que volviera para atrás?”*, contestó: *“No es que la ‘haiga’ dejado decaer doctor, sino que sinceramente a mí ya me dio miedo porque esas cosas ya eran muy peligrosas. Yo no soy gente de problemas ni nada, yo ya soy un viejo, enfermo, yo no me iba a poner a ‘peliar’ allá con él, a una rivalidad. Yo dije ‘pongamos esto en manos de Dios y de la justicia y que nos aclaren esto’”<sup>157</sup>.*

Preguntado: *“Sabe usted si entre su cuñado y el señor Iván hay amistad?”*, contestó: *“Me lo dijo el señor Manuel, al que le compré, que eran muy amigos Manuel, Iván y Alberto. Eran muy amigos y que vivían en el mismo barrio, tanto que le dijo a Alberto ‘lleve a don Julián allá a donde Iván para que sepa que Julián ya compró la finca y que eso se va hacer traspaso ya de esa finca’. Y él me llevó y después volví otra vez donde la señora y, ese señor, yo no sé si estaba o no estaba y dijo que no estaba”<sup>158</sup>.*

Preguntado: *“¿Y, que pasó con el señor que había en el cambuchito que dice usted?”*, contestó: *“Trabaja por allá”*. Preguntado: *“¿Sabe cómo se llama?”*, contestó: *“Sí. Don Luis. El apellidito no lo recuerdo mucho. Don Luis hasta trabajó en la otra finca conmigo. Ahora días lo tuve trabajando allá. Él se rebusca trabajando por allá en esas fincas”*.

Preguntado: *“¿Y, ¿cómo arregló con él?”*, contestó: *“Le di tres millones de pesos, por orden de Manuel”*. Preguntado: *“¿Y por qué le tenía que*

---

<sup>156</sup> Ibid., récords 2:11'51" a 2:11'57".

<sup>157</sup> Ibid., récords 2:10'40" a 2:10'55".

<sup>158</sup> Ibid., récords 2:10'40" a 2:10'55".

*dar tres millones de pesos a él?”, contestó: “Porque Manuel dijo que ese viejito llevaba cómo 8, 9 años trabajando. Que él era muy pobre y que no lo fuera a dejar sin plata. Entonces yo fui y hablé con don Luis y me dijo lo mismo. Entonces yo le dije ‘por orden de Manuel le voy a dar esta platica y si se quiere quedar trabajando conmigo, se queda trabajando conmigo’. Me dijo: ‘no, ya Manuel vendió esto. Manuel fue un muy buen patrón. Un señor. Y mi Dios le pague y yo con esa platica me voy a ir para el pueblo’. Y en la finca se la di, ahí mismo en El Guasimo le di la plata”<sup>159</sup>.*

Señaló:

*“Para mí cómo comerciante y que he tenido muchos negocios de propiedades, para mí fue un negocio que se ajustó. La finca estaba caída, tenía unos gastos, tenía unas deudas, el cual el señor fue muy honesto. No me mintió en nada, todo lo que él me dijo que había que pagar de esa finca, se pagó y yo pensaba pues si mi cuñado es el comisionista, si el abogado es conocido y si el abogado no me está diciendo ¡entrégame la plata ya sin terminar los papeles!, pues no le vi mala intención. Y fuera de eso yo ya lo distinguía desde Trujillo. No éramos amigos, pero lo distinguía”<sup>160</sup>.*

Preguntado sobre si sabía que el reclamante VALENCIA VALENCIA había sido víctima de amenazas u otra clase de hechos delictivos que lo llevaran desplazarse del predio EL GUÁSIMO, contestó: *“No conozco nada de eso, ni siquiera conozco a don Iván. No sé nada, si fue desplazado o tuvo amenazas. Ignoro todo eso. De los cinco años que yo llevo por allá no he oído decir que se ha había desplazado*

---

<sup>159</sup> *Ibíd.*, récords 2:17'29" a 2:17'59".

<sup>160</sup> *Ibíd.*, récord 2:41'23".

*nadie ni que han amenazado a nadie. Si lo habrán hecho, no me doy ni cuenta, ni sé quién es Iván ni lo conozco ni nada*<sup>161</sup>.

Exhortado a indicar en qué momento se produjo la ruptura de la relación con su cuñado LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA, indicó:

*“(...) la ruptura fue debido a eso de la luz. Allí me pareció muy mal hecho eso y luego vino, cuando me dañaron, el problema del nacimiento y es más, algo que se me pasó: el agregado fue allá, cuando ellos estaban haciendo ese cerco allá va y habla con Alberto ¡que qué pasa, qué están haciendo acá?! y le dijo: ¡esto es mío y de Restitución de Tierras! dice Alberto al agregado. Ahí él me llama y yo subo a la finca y me voy para la Fiscalía y ahí fue donde yo empecé a mover todas esas cosas*<sup>162</sup>.

### **3.6.1.1. Ausencia de una buena fe exenta de culpa.**

Examinadas y valoradas tanto individualmente como en conjunto y con sujeción a las reglas de la sana crítica (sin perjuicio de las solemnidades de ley), las pruebas antes enunciadas, se deduce que las mismas no son suficientes para acreditar la prosperidad de la oposición formulada, entre otras razones porque aun admitiendo como cierto lo aseverado por el opositor en el sentido de que intentó en varias ocasiones contactar a VALENCIA VALENCIA con el fin de constatar la legalidad y veracidad de la negociación que venía adelantando (como justamente se lo recomendaron su cuñado LUIS ALBERTO LONDOÑO ESPINOSA el propio “enajenante” JUAN MANUEL JIMÉNEZ FLÓREZ), es lo cierto también que

---

<sup>161</sup> *Ibíd.*, récord 2:50'02”.

<sup>162</sup> *Ibíd.*, récord 2:32'49”.



no consumó tal averiguación. Y si en tal ocasión no le fue posible al opositor hallar a VALENCIA VALENCIA en las varias oportunidades que intentó hacerlo, ha debido considerar entonces la posibilidad de abstenerse de realizar la negociación del fundo (y de esto no existe la más mínima evidencia), máxime si se repara en que la situación jurídica y económica del predio alertaba sobre el especial cuidado que había de tenerse en la negociación del mismo (entre otros pormenores no menos importantes, figuraba a nombre de una persona distinta al enajenante, registraba a ese momento un gravamen hipotecario vigente<sup>163</sup>, se adeudaban sumas por concepto de impuesto predial y respecto del mismo estaba pendiente de definirse cuentas con LUIS SANABRIA, *“quien vivía en la construcción”*)<sup>164</sup>.

En síntesis, JARAMILLO GARCÍA no logró acreditar una conducta diligente, precavida y cuidadosa, vale decir carente de culpa en la actuación inherente a la adquisición del bien. Tampoco se evidencia que el nombrado JARAMILLO GARCÍA ostente condiciones de debilidad manifiesta en lo que respecta a la oportunidad de acceso a la tierra (ni siquiera al momento de la negociación), la vivienda digna o el trabajo agrario de subsistencia, cuales son los eventos que, según la jurisprudencia constitucional<sup>165</sup>, posibilitan flexibilizar, o incluso inaplicar, la exigencia de la buena fe exenta de culpa, requerida a todo aquel que se resista a la restitución.

Refirió, incluso, ser propietario de otra finca, denominada SANTA CRUZ, ubicada en el mismo corregimiento de Salónica)<sup>166</sup> y tener *“una Toyota con semi-*

---

<sup>163</sup> La anotación Nro 11 del folio de matrícula inmobiliaria reportaba una *“HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA E ILIMITADA”* a favor del *“BANCO GANADERO SUCURSAL TULUA”*.

<sup>164</sup> Numeral 21 del escrito de respuesta a la demanda (fl. 164, cdno principal).

<sup>165</sup> Fundamento 112.2. de la sentencia C-330 de 2016, por la cual fue declarada exequible la expresión *“exenta de culpa”* contenida en los artículos 88, 91, 98 y 105 de la Ley 1448 de 2011 en el entendido de que es un estándar que debe ser interpretado con sujeción a ciertos parámetros fijados en la misma providencia y *“de forma diferencial, frente a los segundos ocupantes, que demuestren condiciones de vulnerabilidad, y no hayan tenido relación directa o indirecta con el despojo”*.

<sup>166</sup> Récor ds 1:50'56" a 1:51'09", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión -1 06-06-2018, cdno principal.

*carrocería, que es con la que se baja el plátano a la venta*<sup>167</sup>.

Por las anotadas razones, se declarará impróspera la oposición formulada y se le ordenará a JARAMILLO GARCÍA que restituya el predio aquí reclamado por conducto de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS.

### **3.6.1.2. Derecho a enfoque diferencial y al cubrimiento por el principio de la acción sin daño.**

A pesar de lo arriba expuesto, no puede soslayarse que el aquí opositor es, como se dijo antes, adulto mayor<sup>168</sup>. Tiene ya 75 años de edad, lo que significa que rebasó el promedio de vida probable, establecido en 74 años de edad según sentencias T-012 y T-076 de 2017). Y no tuvo nada que ver con el desplazamiento sufrido por el reclamante, pues no existen elementos de juicio ni medios de prueba que así lo indiquen o que lleven a suponer –siquiera– que tenía algún vínculo con los grupos armados al margen de la ley que hicieron presencia en la región y que suscitaron el desplazamiento de VALENCIA VALENCIA y su familia.

Sobre el particular, ciertamente, el aquí reclamante (VALENCIA VALENCIA), refiriéndose a dicho opositor expuso: *“en la indagatoria para nada lo nombré, porque dije yo ‘no hay necesidad de nombrarlo, porque él no tiene problemas’*<sup>169</sup>.

---

<sup>167</sup> Récorcs 2:25'38" a 2:25'58", mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>168</sup> Adulto mayor, según lo establece el artículo 3 de Ley 1251 de 2008 (*Por la cual se dictan normas tendientes a procurar la protección, promoción y defensa de los derechos de los adultos mayores*) es *“aquella persona que cuenta con sesenta (60) años de edad o más”*.

<sup>169</sup> Récorc 1:04'11", ibidem.

Por su lado, LONDOÑO ESPINOSA (el cuñado del opositor), preguntado: *“¿usted puede manifestar si el señor Manuel Jiménez hacía parte de la organización de los Rastrojos?”*, contestó: *“No puedo dar fe de eso”*<sup>170</sup>.

Preguntado: *“¿El señor JULIÁN JARAMILLO sabía lo que le había sucedido al señor Jorge Iván Valencia frente a la amenaza que le habían hecho?”*, contestó: *“No, no. Él no sabía eso”*. Preguntado: *“¿Usted le informó?”*, contestó *“No”*<sup>171</sup>.

Tampoco puede soslayarse que para efectos de la negociación del inmueble fue expedida la resolución 160.040-1390 de 11 de octubre de 2013, por la cual el Comité Municipal de Justicia Transicional del municipio de Riofrío, Valle, autorizó el levantamiento de la medida cautelar que afectaba al fundo, relacionada con la existencia del conflicto armado en la región.

Por lo antes expuesto y pesar de que, como se precisó ya, JARAMILLO GARCÍA no observó una buena fe exenta de culpa en la actuación de adquisición del fundo, es entendible en todo caso que la autorización de enajenación del bien impartida por autoridad estatal debió conferirle una especie de *confianza legítima* en virtud del cual decidió comprar la heredad. Y con mayor razón si se observa que la misma práctica se adoptó en su momento para efectos de la transferencia del inmueble por parte de GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA a JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (aquíreclamante), fin éste para el que fue expedida la resolución 160.043.24-1626 de 21 de septiembre de 2009, por la cual el Comité Municipal para la Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia del municipio de Riofrío autorizó la negociación de la finca.

Cabe anotar que sobre el principio de la *confianza legítima*, la jurisprudencia

---

<sup>170</sup> Récord 57'02", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión -2 13-06-2018, cdno principal.

<sup>171</sup> Récords 57'20" a 57'34", mismo CD, archive y cuaderno.

constitucional tiene dicho:

*"Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.*

*La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo "Venire contra pactum proprium nellí conceditur" y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.*

*El tratadista y Magistrado del Tribunal Constitucional Español Luis Díaz Picazo<sup>1</sup> enseña que la prohibición no impone la obligación de no hacer sino, más bien, impone un deber de no poder hacer; por ello es que se dice "no se puede ir contra los actos propios". (Sentencia T- 295 de 1999).*

Ahora bien, en lo que atañe a las circunstancias en que el reclamante VALENCIA VALENCIA adquirió el fundo, aunque no corresponde aquí hacer un examen riguroso al respecto, pues ello implicaría revictimizarlo, lo que iría en contra de los principios que rigen el derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas o despojadas forzosamente, puntualmente el principio de la *buena fe*, sí es del caso referir las siguientes situaciones que suscitan, cuando menos, inquietud sobre el particular y que atendida la equivalencia de circunstancias en que el opositor JARAMILLO GARCÍA se hizo al fundo y la condición de sujeto vulnerable que ostenta (sobre este aspecto se volverá más

adelante), ameritan especial consideración para con él:

1) Adquirió (VALENCIA VALENCIA), en igual forma, en una época en que la zona estaba siendo seriamente afectada por el fenómeno del conflicto armado interno. De ello son prueba fehaciente las anotaciones Nros 13 (de 01-06-2006) y 14 (de 04-10-2006) del folio de matrícula inmobiliaria abierto al fondo, que versan, en su orden, sobre la inscripción de la “DECLARATORIA DE ZONAS DE INMINENCIA DE RIESGO DE DESPLAZAMIENTO Y DESPLAZAMIENTO FORZADO” (según Resolución 479 de 26-04-2006, municipio de Riofrío) y la inscripción de la “PREVENCIÓN REGISTRADORES ABSTENERSE DE INSCRIBIR ACTOS DE ENAJENACIÓN O TRANSFERENCIA A CUALQUIER TÍTULO DE BIENES RURALES DECRETO 2007 DE 2001” (según Resolución 902 de 15-09-2006, alcaldía de Riofrío)<sup>172</sup>.

De lo antedicho es también prueba la versión del propio VALENCIA VALENCIA, que al respecto expuso:

*“Supuestamente decían que esa zona era .... pues que estaban vinculados a grupos al margen de la ley. De eso sí recuerdo mucho y me decían que a veces había guerrilla o paramilitares, pero pues dije yo: ¡en todo el país se sabe que hay paramilitares y hay guerrilla!. No me dio ningún miedo en ese momento. Incluso la que me dijo fue mi esposa, la que se enojó conmigo porque estábamos haciendo ese negocio. Yo ese negocio lo hice con la señora Gloria, porque nos interesó en poner una especie de compra y venta de ganado con mi padre”<sup>173</sup>.*

---

<sup>172</sup> Fls. 110 a 112 y fls. 110 a 112 del cdno principal y fls. 115 a 120, Cdno de pruebas específicas.

<sup>173</sup> Récord 11'26", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión -1 06-06-2018, cdno principal.

Preguntado: *“A sabiendas que en ese sector había problemas de orden público por la presencia de grupos al margen de la ley, ¿aun así usted decidió comprar el predio?”*, contestó: *“Sí, porque mi papá tenía un predio y decía que no había problema por algún lado ahí”*<sup>174</sup>.

En el mismo sentido, la esposa VALENCIA VALENCIA (SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA), al ser preguntada acerca de si al momento en que adquirieron el predio tenían conocimiento de orden público en la zona, contestó: *“Sí, él tenía conocimiento de que era una zona delicada, pero pues no pensaba que tanto”*<sup>175</sup>.

2) GLORIA STELLA MARÍN ARBOLEDA, la tradente formal del fundo a VALENCIA VALENCIA, afirmó no conocerlo y no haber realizado acuerdos de pago con él<sup>176</sup>.

3) En relación con el mismo tópico, el testigo LONDOÑO ESPINOSA, al ser preguntado sobre *“a quién compró Jorge Iván EL GUASIMO?”*, no logró dar una respuesta concreta. Al efecto contestó: *“Lo que yo le pueda... del finado Octavio (...)”*<sup>177</sup>.

El mismo testigo señaló que la finca de la cual es propietario se llama LA CRISTINA y que se la compró a OCTAVIO VALENCIA, ya fallecido, desde hace *“trece a catorce años”*. Agregó: *“hubo un inconveniente allí: que a mí no me habían hecho documentos todavía de eso, porque al señor don Octavio Valencia le entregaron ese predio, o lo compró, y la persona que figuraba en la escritura*

---

<sup>174</sup> Récord 15'30", mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>175</sup> Récord 1.29'42", ibídem.

<sup>176</sup> Declaración extrajuicio visible a fl. 154 del cuaderno principal.

<sup>177</sup> Récord 36'11", CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión -2 13-06-2018*, cdno principal.

*cómo que no estaba en el país en el momento. Ya después el señor Octavio Valencia murió, ya me tocó recurrir al hijo. Le dije: 'Jorge Iván: hermano, yo necesito que me cuadren este detalle. Necesito mis papeles'. Y por medio del Agustín Codazzi pudimos llegar a la persona averiguando dónde –que no estaba en el país–. Ya llegó. La ubicamos, que es la señora Gloria Stella Marín Arboleda. Y ya. Ahí nos hicieron los documentos<sup>178</sup>.*

Preguntado: *“¿A qué se dedicaba la señora Gloria?”*, contestó: *“No, hasta ahí sí no sé yo”*. Preguntado: *“¿Sabe usted cómo había adquirido ella El Guasimo y La Cristina?”*, contestó: *“No señor. Tampoco señor”*. Preguntado: *“¿La señora en algún momento vivió en Salónica, estuvo allá en la región?”*, contestó: *“Que yo sepa no. Creo que no”*. Preguntado: *“¿Usted tuvo que pagarle algo a la señora Gloria Stella?”*, contestó: *“Para nada”<sup>179</sup>*.

Las referidas contingencias –y vicisitudes–, se insiste, tornan a dicho opositor merecedor de un *enfoque diferencial*, como lo es el consagrado en el artículo 13 de la Ley 1448 de 2011, que reza:

*“Enfoque diferencial. El principio de enfoque diferencial reconoce que hay poblaciones con características particulares en razón de su edad, género, orientación sexual y situación de discapacidad. Por tal razón, las medidas de ayuda humanitaria, atención, asistencia y reparación integral que se establecen en la presente ley, contarán con dicho enfoque.*

*El Estado ofrecerá especiales garantías y medidas de protección a los grupos expuestos a mayor riesgo de las violaciones contempladas en el artículo 3o de la presente Ley tales como mujeres, jóvenes, niños y niñas, adultos mayores, personas en situación de discapacidad,*

<sup>178</sup> Récord 14'59", mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>179</sup> Récords 16'20" a 16'47", ibidem.

*campesinos, líderes sociales, miembros de organizaciones sindicales, defensores de Derechos Humanos y víctimas de desplazamiento forzado.*

*Para el efecto, en la ejecución y adopción por parte del Gobierno Nacional de políticas de asistencia y reparación en desarrollo de la presente ley, deberán adoptarse criterios diferenciales que respondan a las particularidades y grado de vulnerabilidad de cada uno de estos grupos poblacionales.*

*Igualmente, el Estado realizará esfuerzos encaminados a que las medidas de atención, asistencia y reparación contenidas en la presente ley, contribuyan a la eliminación de los esquemas de discriminación y marginación que pudieron ser la causa de los hechos victimizantes.*

(Subrayado fuera de texto).

La transcrita disposición subsume varias situaciones (tales como las inherentes al género, la edad, el estado de salud o de discapacidad, la ocupación u oficio, entre otras), explícitas por sí solas, que cubren y benefician al aquí opositor en cuanto no existe evidencia de que hubiere tenido injerencia alguna en el desplazamiento forzado de que fue víctima el accionante y el resto de su familia y, en cambio, sí, está demostrado que se trata de una persona vulnerable en razón de sus afecciones de salud y avanzada edad.

Por lo antes expuesto y –se insiste– sin que ello implique revictimizar al accionante, así como éste merece protección a pesar de las –por decirlo así– no claras circunstancias en que adquirió el predio, amén de la época (de plena vigencia del conflicto armado) en que ello ocurrió, es lo justo que se le brinde también algún tipo protección al aquí opositor por haber adquirido en equivalentes condiciones. Esto con fundamento en el principio de la *buena fe* ya referido y otros afines, como lo son: el de *igualdad* (artículo 6 de la Ley 1448 de 2011); el de *coherencia externa* (que “procura complementar y armonizar los distintos



*esfuerzos del Estado para garantizar los derechos a la verdad, justicia y reparación de las víctimas, y allanar el camino hacia la paz y la reconciliación nacional”, artículo 11 ibidem); el de **coherencia interna** (que propende por “allanar el camino hacia la paz y la reconciliación nacional”, artículo 12); el de **progresividad** (que “supone el compromiso de iniciar procesos que conlleven al goce efectivo de los Derechos Humanos, obligación que se suma al reconocimiento de unos contenidos mínimos o esenciales de satisfacción de esos derechos que el Estado debe garantizar a todas las personas, e ir acrecentándolos paulatinamente”, artículos 17 y 73, numeral 3); el de **enfoque preferencial** (artículo 13 ya citado); y el de **acción sin daño** (que alerta sobre la precaución que debe tenerse para con personas que ostentan alguna condición de vulnerabilidad susceptible de protección, por razones de edad, género, estado de salud, ocupación, oficio, condición de víctima del conflicto armado, etc., de modo que no se propicie en su contra un desalojo injusto o contrario a la ley)<sup>180</sup>.*

Es con soporte en los precitados parámetros y atendidas las particularidades que caracterizan el caso concreto, que esta Sala le ordenará al Fondo (y al ente que lo administre) de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS que le pague a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA la suma de \$38'200.000 (que corresponde al precio fijado al bien en la escritura pública de venta<sup>181</sup>), debidamente indexada a la fecha en que se apruebe el pago, con sujeción a la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, según la fórmula que continuación se indica, de manera tal que no se propicie en su contra un desalojo arbitrario y contrario a la ley:

$$VF = VI \times (I.P.C. \text{ Actual} / I.P.C. \text{ Inicial})$$

Donde:

---

<sup>180</sup> Sobre el particular el numeral 63.1. de la sentencia C-330 advierte: “63.1. El principio [Pinheiro], 17.1 establece la obligación de los Estados de ‘velar porque los ocupantes secundarios estén protegidos contra el desalojo forzoso arbitrario o ilegal’”.

<sup>181</sup> Escritura pública número 2411 del 11-10-2013, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá.

VF = Valor final a pagar.

VI = Valor o monto de la suma a reajustar.

I.P.C. Actual = Índice de Precios al Consumidor vigente para el día o mes en que se hace la actualización.

I.P.C. Inicial = Índice de Precios al Consumidor vigente para el día o mes de la venta.

Ecuación que para el mes de abril de 2021 (no existe una información más actualizada)<sup>182</sup> arroja el siguiente resultado:

$$VF = \$38'200.000 \times (107,76/79,52)$$

$$VF = \$38'200.000 \times 1,3551$$

$$VF = \$51'764.820$$

No sobra agregar que se establece en \$38'200.000 –precio convenido por el bien en la escritura de venta, se repite– el monto a favor de JARAMILLO GARCÍA, por cuano no existe evidencia exacta del valor por el cual negoció el fundo. A pesar de que afirmó haber pagado \$50'000.000, no puede perderse de vista que

---

<sup>182</sup> Información disponible en el enlace <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#indices-y-ponderaciones>, pestaña “Índices y ponderaciones”, hipervínculo “Índices. Series de empalme”.

la negociación acordada incluyó el pago de varias deudas a cargo de MANUEL JIMÉNEZ (además de otras sumas por concepto de comisión, que como se sabe generalmente la paga el vendedor, no el comprador)<sup>183</sup>.

Hay que decir también que a pesar de que el mencionado opositor afirmó haber invertido \$105'000.000 en el fundo (por concepto del precio de compra y otros gastos) y estar dispuesto a demostrar la aludida erogación *“con soportes al momento de ser requerido por la autoridad competente”*<sup>184</sup>, ello no es prueba admisible, toda vez que se trata de un dicho de parte sin los soportes probatorios correspondientes, que han debido ser regular y oportunamente allegados al proceso por su propia iniciativa y sin requerimiento judicial alguno (*“Al escrito de oposición se acompañarán los documentos que se quieran hacer valer ... y las demás pruebas que pretenda hacer valer el opositor en el proceso, referentes al valor del derecho”*, reza el inciso 3° del artículo 88 de la Ley 1448 de 2011).

Aparte de lo anterior y conforme lo enseñan las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, las inversiones realizadas por el opositor para hacer productivo el predio debieron ser ya recuperadas por aquél merced a la explotación económica de la heredad desde el mismo momento en que entró en posesión de ella.

### 3.7.2. Situación del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.

En lo que atañe a la oposición formulada por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, es de memorar que el inmueble reclamado en restitución, y otro, fueron gravados con hipoteca constituida por JULIÁN JARAMILLO GARCÍA a favor

---

<sup>183</sup> Récorés 1:39'38" a 2:39'40", CD a fl. 241, archivo llamado *Sesión -1 06-06-2018*, cdno principal.

<sup>184</sup> Fl. 175, cdno principal.

del mencionado establecimiento de crédito según escritura pública número 2239 del 21-10-2014, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca<sup>185</sup>. Reza la cláusula **“CUARTO”** del citado instrumento público que la referida hipoteca *“garantiza a EL BANCO todas las obligaciones a cargo del EL HIPOTECANTE cualquiera que sea su origen o naturaleza, sin ninguna limitación de cuantía por capital, más sus intereses y accesorios, gastos, honorarios de abogado y costas judiciales si fuere el caso y en general a cualquier suma que por cualquier concepto cubra EL BANCO por EL HIPOTECANTE, así como las que hayan contraído o se llegaren a contraer en el futuro por cualquier concepto conjunta o separadamente, en su(s) propio(s) nombre(s) o de terceros a favor de EL BANCO (...).”*<sup>186</sup>.

En relación con el particular, la citada entidad financiera adujo que JARAMILLO GARCÍA tiene contraídos dos créditos vigentes (los cuales reseñó) cobijados por el referido gravamen. Alegó ser acreedor de buena fe exenta de culpa dado que para acceder a la constitución de la hipoteca se realizó previamente el estudio de títulos y fue diligente y cuidadoso en la determinación de la titularidad del derecho de propiedad, no habiéndose encontrado vicio o irregularidad alguna en la tradición de los fundos<sup>187</sup>.

Se opuso por tanto a la pretensión de cancelación del susodicho gravamen hipotecario y solicitó que, en caso de proferirse sentencia favorable a la parte actora, se le reconozcan a título de compensación las sumas de dinero que se le adeudan por razón de los contratos de mutuo (préstamos) celebrados con JARAMILLO GARCÍA<sup>188</sup>.

---

<sup>185</sup> Anotación Nro 19 del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794. Certificado de tradición visible a fls. 110 a 112 y fls. 110 a 112 del cdno principal y fls. 115 a 120, Cdno de pruebas específicas.

<sup>186</sup> Fl. 89, Cdno principal.

<sup>187</sup> Fl. 67, cdno principal.

<sup>188</sup> Fl. 67 vto, cdno principal.

Como pruebas recaudadas al efecto obran las siguientes:

1) La escritura pública número 2239 del 21-10-2014, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca<sup>189</sup>.

2) El *"ESTADO DE ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO"* registrado por JULIÁN JARAMILLO GARCÍA de fecha 5 de febrero de 2018<sup>190</sup>.

A efectos de resolver la oposición citada, es preciso decir, en primer lugar, que, al no ser susceptible de protección jurídica la adquisición de la finca EL GUASIMO por parte de JARAMILLO GARCÍA, tampoco puede serlo el gravamen hipotecario sobre dicho predio por él constituido a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.

Así mismo, al ser inexistente, como se dilucidó líneas atrás, la adquisición del feudo mencionado por parte de JARAMILLO GARCÍA, es nula por ende la hipoteca sobre el mismo bien por éste constituida a favor del mencionado establecimiento de crédito, toda vez que, como se indicó ya y se reitera ahora, el literal e. del numeral 2 del artículo de la Ley 1448 es concluyente al disponer que si no se logra desvirtuar la presunción de ausencia de consentimiento o causa lícita en el contrato o negocio inicial, *"el acto o negocio de que se trate será reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estarán viciados de nulidad absoluta"*.

---

<sup>189</sup> Anotación Nro 19 del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794. Certificado de tradición visible a fls. 110 a 112 y fls. 110 a 112 del cdno principal y fls. 115 a 120, Cdno de pruebas específicas.

<sup>190</sup> Fl. 73 vto, cdno principal.

Aparte de lo anterior y por si fuera poco lo antedicho, el Código de Comercio que nos rige desde 1971 pregonaba en su artículo 863 que *“Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen”*. Y en tratándose de establecimientos de crédito, la jurisprudencia de la CSJ, SC, tiene establecido, desde vieja data<sup>191</sup>, que la buena fe cualificada predicable de tales entes presupone que *“su conducta debe aparecer libre de responsabilidad, por llevar la carga de conducir sus operaciones en conformidad con el cuidado, prudencia y diligencia que marcan las prácticas sanas de los banqueros, por ser los establecimientos de crédito depositarios de la confianza general”*<sup>192</sup>.

Conforme a lo arriba expuesto y teniendo en cuenta que para el momento en que se constituyó la hipoteca sobre el inmueble aquí reclamado (21-10-2014), llevaba ya más de tres años de promulgada la Ley 1448 de 2011, era demandable del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA una mayor diligencia y cuidado en la actuación de constitución de la hipoteca sobre el predio.

En la anterior forma, al existir evidencia oficial (p. ej. el documento *“NUEVOS ESCENARIOS DE CONFLICTO ARMADO Y VIOLENCIA: Panorama posacuerdos con AUC”*, publicado por el Centro Nacional de Memoria Histórica -CNMH- en junio de 2014), de que el municipio de Riofrío, Valle del Cauca –donde está ubicado el referido feudo– fue afectado por la confrontación armada interna<sup>193</sup>, era de cargo del nombrado banco, con miras a la constitución de la pluricitada hipoteca, corroborar no solo la cadena ininterrumpida y la regularidad de enajenaciones del fundo ofrecido en garantía, sino también establecer si a partir del 1° de enero de 1991 aconteció **alguna de las situaciones** –que a continuación se enuncian–

---

<sup>191</sup> CSJ, SC, 26 de noviembre de 1965, M. P. Dr. ANÍBAL CARDOSO GAITÁN, G. J. ts. CXIII y CXIV, p. 205.

<sup>192</sup> Ídem.

<sup>193</sup> Consultado en: <https://centrodememoriahistorica.gov.co/wp-content/uploads/2020/01/NororienteyMagdalenaMedioLlanosOrientalesSuroccidente-y-Bogot%C3%A1-DC.-Nuevos-escenarios-de-conflicto-armado-y-violenci.pdf>.

enlistadas en el artículo 77 de la Ley 1448, erigidas en presunciones –ya de derecho, ora legales– de ausencia de consentimiento, de nulidad, o de *“debido proceso”* –sic–, en el negocio o actuación correspondiente:

1ª. Si los negocios y contratos de compraventa, o cualquiera otro, mediante los cuales se hubiere transferido o prometido transferir algún derecho real, la posesión u ocupación sobre los inmuebles, fueron celebrados con personas *“condenadas por pertenencia, colaboración o financiación de grupos armados que actúan por fuera de la ley cualquiera que sea su denominación, o por narcotráfico o delitos conexos, bien sea que estos últimos hayan actuado por sí mismos en el negocio, o a través de terceros”*. (Presunción de derecho de ausencia de consentimiento o causa ilícita consagrada en el numeral 1 del artículo 77 citado).

2ª. Si en los inmuebles o en su colindancia ocurrieron *“actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos”*, o si respecto de los mismos fueron solicitadas *“las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997”*. (Presunción legal de ausencia de consentimiento o *“causa lícita”* –sic– consignada en el literal **a.** del numeral 2 del susodicho artículo 77).

3ª. Si en la zona de ubicación de los fundos se produjo algún *“fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente”*, o *“alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial”*, y en caso afirmativo, si tales situaciones acontecieron con anterioridad o con posterioridad a la *“época en que ocurrieron las amenazas, los hechos de violencia o el despojo”*. (Presunción legal de ausencia de consentimiento o *“causa lícita”* –sic– dispuesta en el literal **b.** del mismo numeral 2 precitado).

4<sup>a</sup>. Si los referidos actos jurídicos fueron celebrados *“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”*. (Presunción legal de ausencia de consentimiento o *“causa lícita”* –sic– del literal **c.** ibídem).

5<sup>a</sup>. Si el valor formalmente consagrado en los contratos respectivos, o el efectivamente pagado, fueron inferiores al 50% del valor real de los derechos trasladados al momento de la transacción. (Presunción legal de ausencia de consentimiento o *“causa lícita”* –sic– del literal **d.** ejusdem).

6<sup>a</sup>. En tratándose de (eventual) *“propiedad adjudicada de conformidad con la Ley 135 de 1961 y el Decreto 561 de 1989, a empresas comunitarias, asociaciones o cooperativas campesinas”*, si se produjo alguna transformación en los socios integrantes de la empresa con posterioridad al desplazamiento forzado. (Presunción legal de ausencia de consentimiento o *“causa lícita”* –sic– del literal **f.**).

7<sup>a</sup>. Si algún acto administrativo posterior al desplazamiento o despojo legalizó una situación jurídica contraria a los derechos de la víctima. (Presunción legal de nulidad consagrada en el numeral 3 del mismo artículo 77).

8<sup>a</sup>. Si alguna sentencia que hubiere hecho tránsito a cosa juzgada *“otorgó, transfirió, expropió, extinguió o declaró la propiedad a favor de un tercero”*, o si el inmueble de que se tratare fue objeto de diligencia de remate decretado en proceso judicial *“iniciado en la época de las amenazas o hechos de violencia que originaron el desplazamiento”*. (Presunción legal de *“debido proceso”* –sic– y más específicamente de que los hechos de violencia le impidieron al despojado ejercer su derecho fundamental de defensa, contenida en el numeral 4 ibídem).



Sin embargo de todo lo anterior y en lo que respecta al asunto *sub judice*, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA no acreditó haber descartado la ocurrencia de ninguno de los citados fenómenos. Ni si quiera demostró haber efectuado consultas a entidades gubernamentales tendientes a establecer cuál era la situación del conflicto armado en la región para la época de la hipoteca y hacia atrás. Y si bien indicó que efectuó el estudio de títulos antes de la constitución del gravamen y que no se encontró vicio o irregularidad alguna en la tradición del fundo<sup>194</sup>, no allegó el estudio de títulos mencionado ni los soportes del mismo con base en los cuales pudiera –quizás– determinarse si se estructuró o no la buena fe exenta de culpa alegada por dicha entidad.

Y es que a efectos de tener por demostrado ese superlativo mecanismo de protección de derechos y desvirtuada por ende la presunción de ausencia de consentimiento en los actos de enajenación de los inmuebles, no es de recibo, ni suficiente, el solo dicho de la parte interesada en el sentido de que no se halló vicio o anomalía alguna en la cadena traditicia mencionada.

En otros términos, y en definitiva, al no haber acreditado la citada entidad financiera la diligencia y cuidado requeridos para estructurar a su favor la buena fe cualificada varias veces referida, se tiene que no está llamada a prosperar la oposición formulada y así se declarará.

Se concluye, por tanto, que así como no le son protegibles al otorgante de la hipoteca (JULIÁN JARAMILLO GARCÍA) el derecho de propiedad sobre el inmueble que dijo haber adquirido de su tradente inmediato (JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA), con mayor razón tampoco le es salvaguardable al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA el derecho de hipoteca que sobre el aludido feudo arguye haberle sido legítimamente constituido.

---

<sup>194</sup> Fl. 67 fte, cdno principal.

### 3.8. Inexistencia del acto de transferencia del inmueble a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y nulidad del ulterior gravamen hipotecario constituido sobre el mismo.

Como consecuencia del decreto de restitución predial, y con el fin de hacerla efectiva y eficaz, tanto desde el punto de vista jurídico como material, se declarará, con fundamento en lo dispuesto en el literal **e.** del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, **inexistente** el contrato de compraventa del predio del predio EL GUASIMO<sup>195</sup> celebrado entre JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (vendedor) y JULIÁN JARAMILLO GARCÍA (comprador) mediante escritura pública número 2411 de 11-10-2013, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca<sup>196</sup>.

En consonancia con lo ya expuesto y con apoyo en el mismo literal **e.** del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 precitado, se declarará **nulo** el contrato de hipoteca sobre el inmueble EL GUASIMO, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 384-58794, celebrado entre JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA mediante escritura pública número 2239 de 21 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle<sup>197</sup>. (Se advierte, eso sí, que la nulidad no afecta el contrato de hipoteca sobre el inmueble SANTA CRUZ pignorado, también, mediante el citado instrumento público).

Consecuentemente, se ordenará el envío del oficio u oficios pertinentes a la notaría mencionada con el fin de que se inserten las notas respectivas en las

---

<sup>195</sup> Anotación Nro 17 del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794. Certificado de tradición visible a fls. 110 a 112 y fls. 110 a 112 del cdno principal y fls. 115 a 120, Cdno de pruebas específicas.

<sup>196</sup> Fls. 203 a 206, cdno de pruebas específicas.

<sup>197</sup> Fls. 85 a 95, Cdno ppal.

escrituras públicas matrices correspondientes.

Así mismo y con fundamento en el literal **n.** del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, se dispondrá la **cancelación** de la **Anotación Nro: 17** concerniente a la inscripción de la COMPRAVENTA efectuada por JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA a favor de JULIÁN JARAMILLO GARCÍA, según la escritura pública 2411 del 11-10-2013, otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle del Cauca.

Resta por decir que, aunque de conformidad con los literales **d.** y **n.** del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011<sup>198</sup>, sería lo indicado disponer la cancelación de la **Anotación Nro: 19** del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794, concerniente a la inscripción de la hipoteca mencionada, ello es innecesario en este caso (por sustracción de materia) habida cuenta que la aludida cancelación fue ya realizada mediante la **Anotación Nro: 23** inherente a la "*CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (DE HIPOTECA) RESPECTO DE ESTE INMUEBLE. CON BASE EN LA ESCRITURA 2940 DE 18-10-2019 DE LA MISMA NOTARIA*".

### 3.9. Restitución procedente (restitución jurídica y material del mismo predio objeto de reclamación).

---

<sup>198</sup> El artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, establece que la sentencia a proferir en los procesos de restitución de tierras debe contener:

"(...)

*d. Las órdenes a la oficina de registro de instrumentos públicos para que cancele todo antecedente registral sobre gravámenes y limitaciones de dominio (...) registradas con posterioridad al despojo o abandono, así como la cancelación de los correspondientes asientos e inscripciones registrales;*

(...)

*n. La orden de cancelar la inscripción de cualquier derecho real que tuviera un tercero sobre el inmueble objeto de restitución, en virtud de cualesquiera obligaciones civiles, comerciales, administrativas o tributarias contraídas, de conformidad con lo debatido en el proceso;*

(...)"

Si bien es cierto que en la *"SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS"*, de fecha 22 de junio de 2015, consta que el accionante manifestó su deseo de que le dieran una finca *"en otro lado, como reubicación, compensación con otro predio"*<sup>199</sup>, también lo es que tiempo después, concretamente el 6 de junio de 2018, fecha en que se le recepcionó declaración judicial, manifestó que aspira *"volver a coger el predio y tratar de trabajarlo"*. Refirió que ha estado viendo unos programas del Ministerio Agrícola que le construyen vivienda y ha visto también que *"hay unos fondos de emprender, que son, de pronto, de montar unos galpones de pollos, de gallinas"*<sup>200</sup>.

En el mismo sentido su esposa SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA, a serle preguntado sobre si desea retornar al predio, contestó: *"Sí señor"*<sup>201</sup>.

Por lo antes expuesto y en aplicación de los principios de **progresividad** (que tiene por objeto el paulatino restablecimiento del proyecto de vida de las víctimas, artículo 73, numeral 3, de la Ley 1448 de 2011); **estabilización** (que promueve la reubicación voluntaria en condiciones de sostenibilidad, seguridad y dignidad –artículo 73, numeral 4–); y el de **participación** (que ordena planificar y gestionar el retorno o reubicación con la plena participación de la víctima (artículo 73, numeral 7), se decretará la restitución jurídica y material del mismo predio objeto de reclamación.

### 3.10. Beneficiarios de la restitución.

Conforme se solicitó en la demanda<sup>202</sup>, se decretará el amparo del derecho

---

<sup>199</sup> Consecutivo 74, Portal de Restitución de Tierras.

<sup>200</sup> Réconds 1:00'56" a 1:01'50", CD a fl. 241, archivo llamado Sesión-1 06-06-2018, cdno principal.

<sup>201</sup> Récond 1:34'05", mismo CD, archivo y cuaderno.

<sup>202</sup> Pretensión *"Segunda"*, fl. 19 Tomo I, Cdno 1.

fundamental a la restitución a nombre de ambos cónyuges.

Lo anterior con fundamento, además, en el artículo 118<sup>203</sup> de la Ley 1448, que en lo pertinente establece que la restitución deberá decretarse a nombre de los dos cónyuges o compañeros permanentes que hubieren sido víctimas de abandono forzado o despojo del inmueble cuya restitución se reclama.

### 3.11. Indemnización administrativa.

En igual forma, se ordenará que la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS inicie el trámite de identificación de las afectaciones con el fin de otorgarles a los solicitantes y a su núcleo familiar, identificado en la demanda, la indemnización administrativa a que hubiere lugar, atendidas las vulneraciones sufridas y las caracterizaciones de los hechos victimizantes, con arreglo a los Decretos 4800 de 2011 (artículo 159), 1377 de 2014 y demás disposiciones concordantes.

### 3.12. Mecanismos legales reparatorios en relación con los pasivos.

Respecto de los saldos por deudas afectas al inmueble, es preciso memorar que, en relación con los pasivos de las víctimas generados durante la época del despojo o el desplazamiento, las autoridades deberán tener en cuenta como medidas con efecto reparador las reguladas en los numerales 1 y 2 del artículo

---

<sup>203</sup> Ley 1448, Art. 118.- *“Titulación de la propiedad y restitución de derechos. En todos los casos en que el demandante y su cónyuge, o compañero o compañera permanente, hubieran sido víctimas de abandono forzado y/o despojo del bien inmueble cuya restitución se reclama, el juez o magistrado en la sentencia ordenará que la restitución y/o la compensación se efectúen a favor de los dos, y cuando como consecuencia de la sentencia se otorgue el dominio sobre el bien, también ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que efectúe el respectivo registro a nombre de los dos, aun cuando el cónyuge o compañero o compañera permanente no hubiera comparecido al proceso”.* (Subrayas de la Sala).

121 de la Ley 1448 de 2011 (reglamentado por los artículos 43 y 44 del Decreto 4829 de 2011 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural), que versan: el numeral 1, sobre *“Sistemas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones del orden municipal o distrital relacionadas con el predio restituido o formalizado”*<sup>204</sup>; y el numeral 2, sobre el sometimiento de las deudas por servicios públicos domiciliarios prestados al inmueble y de las obligaciones crediticias del sector financiero existentes al momento de los hechos, a un programa de condonación de cartera que podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas.

Así mismo, el artículo 128 establece que los créditos otorgados por parte de los establecimientos de crédito a las víctimas del conflicto armado que hayan entrado en mora o hayan sido objeto de refinanciación, reestructuración o consolidación como consecuencia de los hechos victimizantes, *“quedarán clasificados en una categoría de riesgo especial de acuerdo con la reglamentación que expida la Superintendencia Financiera”*.

### **3.13. Rectificación del perímetro, linderos, cabida y demás datos y elementos de identificación del predio.**

Según título de propiedad<sup>205</sup> y certificados de tradición<sup>206</sup> el inmueble tiene una extensión de 16 hectáreas y 5.480 metros cuadrados; conforme a catastro<sup>207</sup> el área es de 11 hectáreas y 8.196 metros cuadrados; en tanto que en los

---

<sup>204</sup> Para el citado fin las entidades territoriales deben establecer mecanismos de alivio y/o exoneración de esos pasivos a favor de las víctimas del despojo o abandono forzado.

<sup>205</sup> Fls. 145 y 146, cdno principal.

<sup>206</sup> Fls. 110 a 112 y fls. 110 a 112 del cdno principal y fls. 115 a 120, cdno de pruebas específicas. [acápite *“DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS”*].

<sup>207</sup> Fl. 1, cdno de pruebas específicas.

Informes Técnico Predial<sup>208</sup> y de Georreferenciación<sup>209</sup> allegados por la UAEGRTD se reportó que el área real del predio es de 9 hectáreas y 6.293 metros cuadrados, misma que se acogerá por ajustarse a las técnicas contemporáneas de identificación y medición de inmuebles.

Por consiguiente, se decretará la actualización de linderos, medidas y demás datos y elementos de identificación de los predios, con sujeción a las georreferenciones precitadas, y se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Valle del Cauca, que realice las actualizaciones e inscripciones correspondientes en el folio de matrícula inmobiliaria abierto al inmueble, y que una vez efectuado lo anterior remita los documentos o títulos e información pertinentes a la Oficina de Catastro competente para los fines de que trata el artículo 65 de la Ley 1579 de 2012<sup>210</sup> y demás disposiciones concordantes.

### **3.14. Remisión de copias a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.**

Con fundamento en el literal **t.** del artículo 91 de la Ley 1448, se ordenará la remisión de copia del expediente a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN con el fin de que disponga las investigaciones que correspondan, si no lo hubiere hecho todavía, por los hechos que dieron lugar al presente proceso.

### **3.15. No condena en costas.**

---

<sup>208</sup> Fls. 167 a 173, cdno de Pruebas Específicas, acápite *“7.1 CABIDA SUPERFICIARIA (ÁREA DETERMINADA COMO DE INSCRIPCIÓN DE PREDIO EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS)”*.

<sup>209</sup> Fls. 176 a 184, cdno de Pruebas Específicas, acápite *“RESULTADOS DE LA GEORREFERENCIACIÓN POR PREDIO”*.

<sup>210</sup> Ley 1579 de 2012, Art. 65.- *“Información Registro-Catastro. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas”*.

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

#### DECISIÓN:

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

#### RESUELVE:

**PRIMERO: Declarar** imprósperas las oposiciones formuladas por JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.

**SEGUNDO: Reconocerles** a JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA y SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA, y a su núcleo familiar identificado en la solicitud, la calidad de víctimas del conflicto armado y en consecuencia, **Ordenarle** a la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS que inicie el trámite de identificación de las afectaciones que correspondan con el fin de otorgarles las indemnizaciones y medidas a que hubiere lugar, atendidas las vulneraciones sufridas y la caracterización de los hechos victimizantes, con arreglo a los Decretos 4800 de 2011 (artículo 159), 1377 de 2014 y demás disposiciones concordantes, de conformidad con la parte motiva de esta providencia. **Ofíciense** lo correspondiente.



**TERCERO: Proteger y Reconocer** a favor de JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (identificado con cédula de ciudadanía número 17.634.142 de Florencia) y SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA (identificada con cédula de ciudadanía número 66.753.132 de La Unión), el derecho fundamental a la restitución de tierras de que trata el artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 y demás disposiciones concordantes, respecto del inmueble rural denominado EL GUASIMO, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 384-58794 y la cédula catastral número 76-616-0002-00004-0233-000, ubicado en la vereda Volcanes, corregimiento de Salónica, municipio de Riofrío, Valle del Cauca.

**CUARTO: Declarar inexistente** el contrato de compraventa del predio EL GUASIMO celebrado entre JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA (vendedor) y JULIÁN JARAMILLO GARCÍA (comprador), mediante escritura pública número 2411 de 11/10/2013 otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle.

**Oficiese** lo pertinente a la Notaría Primera de Tuluá con el fin de que se inserte la nota de cancelación correspondiente en la escritura pública matriz.

**QUINTO: Declarar la nulidad** del contrato de hipoteca del inmueble EL GUASIMO, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 384-58794, celebrado entre JULIÁN JARAMILLO GARCÍA y el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA mediante escritura pública número 2239 de 21 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, Valle. (Se advierte que la nulidad no afecta el contrato de hipoteca sobre el inmueble SANTA CRUZ pignorado, también, mediante el citado instrumento público).

**Oficiese** lo pertinente a la notaría mencionada con el fin de que se inserte la nota correspondiente en la escritura pública matriz.

**SEXTO: Disponer la cancelación de la anotación Nro: 17** del folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794 concerniente a la inscripción de la COMPRAVENTA efectuada por JORGE IVÁN VALENCIA a favor de JULIÁN JARAMILLO GARCÍA según escritura pública número 2411 de 11/10/2013 de la Notaría Primera de Tuluá.

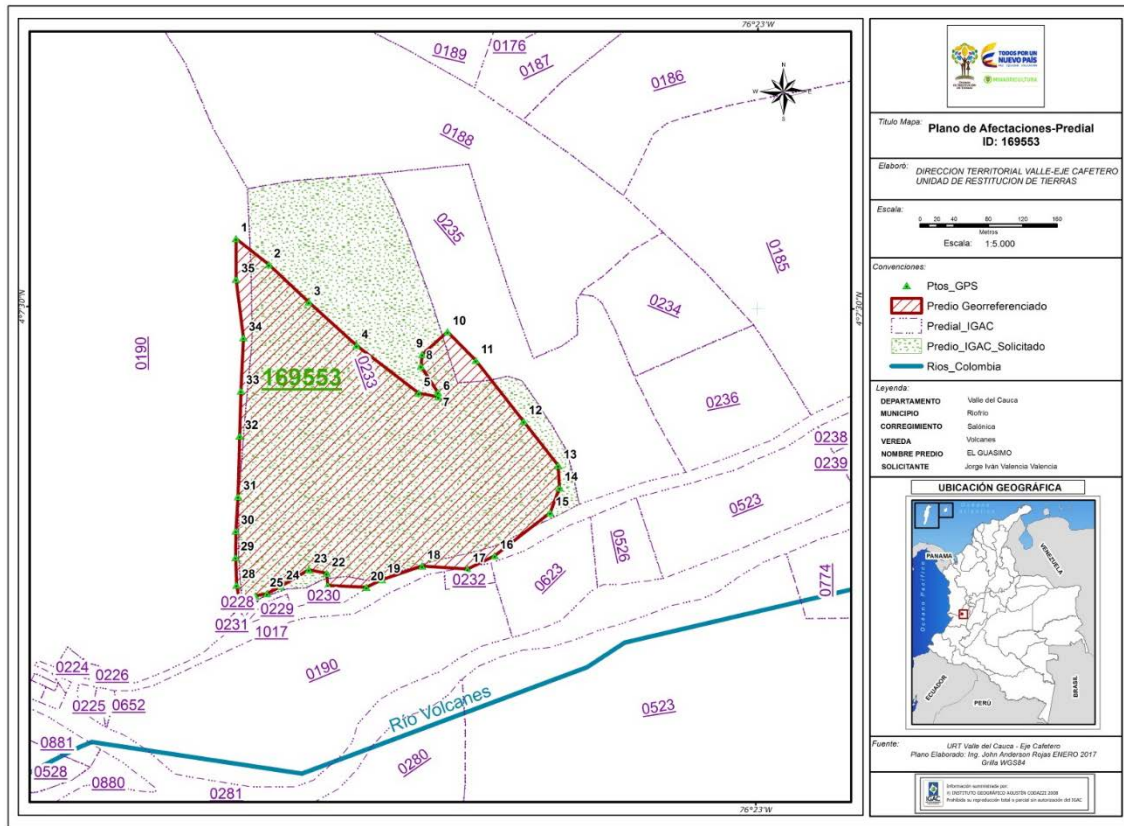
**Oficiese** lo correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Valle.

**SÉPTIMO: Levantar** la suspensión de los procesos judiciales, notariales y administrativos ordenada por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Santiago de Cali. **Oficiese** lo correspondiente.

**OCTAVO: Ordenar** la cancelación de las medidas cautelares de inscripción de la solicitud de restitución y formalización de tierras y de sustracción provisional del comercio de que trata el presente proceso, realizadas en el folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, así como la cancelación de las demás anotaciones o inscripciones que sean necesarias para el cumplimiento de la presente sentencia. **Oficiese** lo correspondiente.

**NOVENO: Ordenarle** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá que realice la inscripción, en el folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794, de la actualización del perímetro, cabida, linderos y demás datos y elementos de identificación del predio rural denominado EL GUASIMO, que a continuación se reportan (fundo ubicado en el municipio de Riofrío, Valle del Cauca (distinguido con la matrícula inmobiliaria precitada y la cédula catastral número 76-616-0002-00004-0233-000), y que una vez se realice la inscripción mencionada remita los documentos o título e información pertinente a la Oficina de Catastro competente para los fines previstos en el artículo 65 de la Ley 1579

de 2012 y demás disposiciones concordantes:



Cuadro de coordenadas

| PUNTO | COORDENADAS PLANAS |             | COORDENADAS GEOGRÁFICAS |                   |
|-------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------------|
|       | NORTE              | ESTE        | LATITUD (° ' ")         | LONG (° ' ")      |
| 1     | 948.347,470        | 743.308,925 | 4° 7' 32,621" N         | 76° 23' 19,426" W |
| 2     | 948.317,038        | 743.347,407 | 4° 7' 31,635" N         | 76° 23' 18,176" W |
| 3     | 948.272,872        | 743.393,864 | 4° 7' 30,202" N         | 76° 23' 16,667" W |
| 4     | 948.221,747        | 743.449,654 | 4° 7' 28,545" N         | 76° 23' 14,855" W |
| 5     | 948.165,726        | 743.521,940 | 4° 7' 26,729" N         | 76° 23' 12,508" W |
| 6     | 948.161,249        | 743.544,818 | 4° 7' 26,586" N         | 76° 23' 11,766" W |
| 7     | 948.166,440        | 743.544,479 | 4° 7' 26,755" N         | 76° 23' 11,778" W |
| 8     | 948.197,485        | 743.524,706 | 4° 7' 27,763" N         | 76° 23' 12,421" W |
| 9     | 948.211,241        | 743.526,284 | 4° 7' 28,210" N         | 76° 23' 12,371" W |
| 10    | 948.237,941        | 743.555,699 | 4° 7' 29,081" N         | 76° 23' 11,421" W |
| 11    | 948.204,228        | 743.588,713 | 4° 7' 27,988" N         | 76° 23' 10,348" W |
| 12    | 948.132,562        | 743.644,449 | 4° 7' 25,662" N         | 76° 23' 8,536" W  |

|    |             |             |                 |                   |
|----|-------------|-------------|-----------------|-------------------|
| 13 | 948.080,387 | 743.684,877 | 4° 7' 23,969" N | 76° 23' 7,221" W  |
| 14 | 948.054,080 | 743.686,234 | 4° 7' 23,113" N | 76° 23' 7,175" W  |
| 15 | 948.024,986 | 743.675,568 | 4° 7' 22,166" N | 76° 23' 7,518" W  |
| 16 | 947.974,127 | 743.610,732 | 4° 7' 20,505" N | 76° 23' 9,613" W  |
| 17 | 947.958,487 | 743.578,859 | 4° 7' 19,993" N | 76° 23' 10,644" W |
| 18 | 947.961,984 | 743.526,014 | 4° 7' 20,102" N | 76° 23' 12,357" W |
| 19 | 947.945,921 | 743.479,169 | 4° 7' 19,575" N | 76° 23' 13,873" W |
| 20 | 947.937,028 | 743.461,123 | 4° 7' 19,284" N | 76° 23' 14,456" W |
| 21 | 947.939,168 | 743.416,074 | 4° 7' 19,350" N | 76° 23' 15,916" W |
| 22 | 947.953,276 | 743.414,755 | 4° 7' 19,808" N | 76° 23' 15,960" W |
| 23 | 947.957,711 | 743.393,873 | 4° 7' 19,951" N | 76° 23' 16,637" W |
| 24 | 947.938,047 | 743.361,539 | 4° 7' 19,308" N | 76° 23' 17,683" W |
| 25 | 947.929,466 | 743.344,907 | 4° 7' 19,027" N | 76° 23' 18,221" W |
| 26 | 947.927,002 | 743.331,765 | 4° 7' 18,946" N | 76° 23' 18,646" W |
| 27 | 947.918,680 | 743.313,607 | 4° 7' 18,673" N | 76° 23' 19,234" W |
| 28 | 947.939,535 | 743.309,701 | 4° 7' 19,351" N | 76° 23' 19,362" W |
| 29 | 947.972,264 | 743.308,590 | 4° 7' 20,416" N | 76° 23' 19,401" W |
| 30 | 948.003,237 | 743.308,756 | 4° 7' 21,423" N | 76° 23' 19,399" W |
| 31 | 948.043,705 | 743.311,407 | 4° 7' 22,740" N | 76° 23' 19,317" W |
| 32 | 948.115,085 | 743.313,325 | 4° 7' 25,062" N | 76° 23' 19,261" W |
| 33 | 948.168,170 | 743.314,677 | 4° 7' 26,789" N | 76° 23' 19,222" W |
| 34 | 948.230,929 | 743.317,771 | 4° 7' 28,831" N | 76° 23' 19,128" W |
| 35 | 948.299,761 | 743.309,087 | 4° 7' 31,069" N | 76° 23' 19,416" W |

### Redacción técnica de linderos

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>NORTE:</b>   | Partiendo desde el punto 1 en línea quebrada pasando por los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 en dirección Este, hasta llegar al punto 10 colindando con predios de Hernando Correa, con cerco de por medio, Distancia: 399,18m.  |
| <b>ORIENTE:</b> | Partiendo desde el punto 10 en línea quebrada pasando por los puntos 11, 12, 13, y 14, en dirección Sur hasta llegar al punto 15 colindando con predios de Heranando Correa con Zanjon de por medio, Distancia: 261,31m.  |
| <b>SUR:</b>     | Partiendo desde el punto 15 en línea quebrada pasando por los puntos 16, 17 y 18 en dirección Oeste hasta llegar al punto 19 colindando con Vía Salonica-Volcanes, Distancia: 220,39m. Continuando desde el punto 19 en línea quebrada pasando por el punto 20 en dirección Oeste hasta llegar al punto 21 colindando con Escuela 38 Santo Domingo Sabio, Distancia: 64,22m. Continuando desde el |

|                   |  |
|-------------------|--|
|                   | punto 21 en línea quebrada pasando por los puntos 22, 23, y 24 en dirección Oeste hasta llegar al punto 25 colindando con Predio El Jordansito de Jair Álvarez Fonseca, Distancia: 92,08m. Continuando desde el punto 25 en línea quebrada pasando por el punto 26 en dirección Oeste hasta llegar al punto 27 colindando con Predio La Tienda, Distancia: 33,35m.   |
| <b>OCCIDENTE:</b> | Partiendo desde el punto 27 en línea recta con dirección Norte hasta llegar al punto 28, colindando con Predio conocido como el Lote, Distancia: 21,22m. Continuando desde el punto 28 en línea quebrada pasando por los puntos 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35 en dirección Norte hasta llegar al punto 1 y cerrando el polígono del predio, colindando con Predios de Arbey Taborda Calvo, Distancia: 408,71m. |

**Oficiese** lo correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.

**DÉCIMO: Decretar**, como medida de protección, la restricción prevista en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011, consistente en la prohibición de enajenar, dentro de los dos (2) años siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el predio objeto de restitución. **Oficiese** lo correspondiente.

**DÉCIMO PRIMERO: Ordenarle** a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, que adelante las gestiones que correspondan con el fin de diseñar y poner en funcionamiento el proyecto productivo y demás beneficios que resulten indispensables y pertinentes para la cabal atención de los solicitantes. **Oficiese** lo correspondiente.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Toda cartera morosa por concepto de servicios públicos domiciliarios a cargo de los solicitantes, en el evento de existir, **deberá** ser objeto de *programa de condonación* a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral de Víctimas o el que corresponda, conforme lo advierte el numeral 2º del artículo 121 de la Ley 1448 de 2011.

**DÉCIMO TERCERO:** En caso de que existiere algún crédito en mora, refinanciado, reestructurado o consolidado, otorgado por algún establecimiento de crédito a los solicitantes, los mismos **quedarán clasificados** en una *categoría de riesgo especial* conforme lo prevé el artículo 128 de la Ley 1448 de 2011 y, si fuere el caso, **deberán** ser objeto del *programa de condonación*, que podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral de Víctimas o el que corresponda, según lo indica el numeral 2º del artículo 121 *ibídem*.

**DÉCIMO CUARTO: Ordenarle** al alcalde del municipio en que estén radicados o se radiquen los solicitantes y su núcleo familiar, que por conducto de la Secretaría de Salud o la entidad que haga sus veces los incluya de manera inmediata en el Sistema General de Seguridad Social en Salud, Régimen Subsidiado, en caso de que no estén afiliados al aludido sistema. **Oficiese** lo correspondiente.

**DÉCIMO QUINTO: Ordenarles** a la UAEGRTD y al MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO, a través del FONDO NACIONAL DE VIVIENDA “FONVIVIENDA”, que de manera armónica y articulada realicen las caracterizaciones y gestiones administrativas que correspondan, con el fin de que los solicitantes y su núcleo familiar sean incluidos de manera prioritaria como beneficiarios de *subsidio de vivienda*, en el evento en que reúnan los requisitos socioeconómicos y familiares exigidos al efecto. **Oficiese** lo correspondiente.

**DÉCIMO SEXTO: Ordenarles** al MINISTERIO DE TRABAJO y al SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE, SENA, con sede en el lugar donde estén radicados o se radiquen los solicitantes, que les brinden a éstos, en lo que sea conducente, programas de capacitación para el empleo y emprendimiento y que los preparen para los retos que exige la competitividad en el mercado laboral. **Oficiese** lo correspondiente.

**DÉCIMO SÉPTIMO: Ordenarle** a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA que, dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya el predio EL GUASIMO (aquí individualizado y georreferenciado) objeto de reclamación, por conducto de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, entidad ésta que una vez reciba el inmueble lo pondrá a disposición de JORGE IVÁN VALENCIA VALENCIA y SILVIA JIMENA ACOSTA URDINOLA.

**DÉCIMO OCTAVO: Ordenarle** al Fondo (y al ente que lo administre) de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, que, con cargo a los recursos del Fondo de la mencionada Unidad y dentro de los dos (2) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia le pague a JULIÁN JARAMILLO GARCÍA la suma de \$38'200.000, debidamente indexada a la fecha en que se apruebe el pago, con sujeción a la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, según la fórmula que continuación se indica:

$$VF = VI \times (I.P.C. \text{ Actual} / I.P.C. \text{ Inicial})$$

Donde:

VF = Valor final a pagar.

VI = Valor o monto de la suma a reajustar.

I.P.C. Actual = Índice de Precios al Consumidor vigente para el día o mes en que se hace la actualización.

I.P.C. Inicial = Índice de Precios al Consumidor vigente para el día o mes de la venta.

Ecuación que para el mes de abril de 2021 (no existe una información más actualizada)<sup>211</sup> arroja el siguiente resultado:

$$VF = \$38'200.000 \times (107,76/79,52)$$

$$VF = \$38'200.000 \times 1,3551$$

$$VF = \$51'764.820$$

**Oficiese** lo correspondiente.

**DÉCIMO NOVENO:** Con fundamento en el literal **t.** del artículo 91 de la Ley 1448 y en acatamiento a lo solicitado por el Ministerio Público, **ordenar** la remisión de copias del expediente a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN con el fin de que disponga las investigaciones que correspondan, si no lo hubiere hecho todavía, por los hechos que dieron lugar al presente proceso. **Oficiese** lo correspondiente.

**VIGÉSIMO:** Conforme lo prevé el literal c. del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, **ordenar** la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 384-58794, de la Oficina de Registro de Instrumentos

---

<sup>211</sup> Información disponible en el enlace <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#indices-y-ponderaciones>, pestaña “*Índices y ponderaciones*”, hipervínculo “*Índices. Series de empalme*”.



Públicos de Tuluá, entidad que deberá expedir con destino a este proceso y sin costo alguno el certificado de tradición correspondiente al citado folio en el cual conste el cumplimiento de las inscripciones aquí ordenadas. **Oficiese** lo correspondiente junto con la remisión de la copia auténtica de la sentencia con la constancia de ejecutoria.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Ordenar al director de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS rendir, dentro de los seis meses siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, informe detallado del cumplimiento de las órdenes aquí emitidas.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Sin costas en este trámite.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Conforme lo dispone el artículo 93 de la Ley 1448 de 2011, **ordenar** la notificación de la presente sentencia a las partes y demás vinculados al proceso por el medio más expedito y eficaz, preferiblemente mediante mensaje de datos enviado a sus correos electrónicos.

Notifíquese y Cúmplase,

(Firmado electrónicamente)  
**Diego Buitrago Flórez Carlos**  
Magistrado

(Firmado electrónicamente)  
**Alberto Tróchez Rosales**  
Magistrado  
(con aclaración de voto)

(Firmado electrónicamente)  
**Gloria del Socorro Victoria Giraldo**  
Magistrada