

REPUBLICA DE COLOMBIA



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

Mag. Ponente: GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO.

SENTENCIA No. 030

Santiago de Cali, dieciséis (16) de junio de dos mil diecisiete (2017)  
Proyecto discutido en varias Salas y aprobado en la fecha.

Asunto:	Acción de Restitución de tierras despojadas o abandonadas forzosamente.
Solicitantes:	María Selsa Arenas Grisales
Opositores:	María Lucila Quintero Martínez y Albeiro Martínez Giraldo
Radicación:	76111 31 21 003 2015 00071 01 (RT 16-04)

I. ASUNTO.

Decidir la solicitud de Restitución de Tierras formulada por la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES, representada por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA y EJE CAFETERO-, donde se presentaron como opositores los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO.

II. ANTECEDENTES.

1. DE LAS PRETENSIONES Y SUS FUNDAMENTOS.

1.1 La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA y EJE CAFETERO - en adelante UAEGRTD, solicita se reconozca la calidad de víctimas de la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y su núcleo familiar compuesto por sus hijos: DUBERNEY, DIEGO FERNANDO, INÉS ROCÍO, DIANA MARÍA y JOSÉ JULIAN OROZCO ARENAS, y consecuentemente en su calidad de copropietaria y herederos del señor ORLANDO ANTONIO OROZCO sobre la cuota parte que a él correspondía, respectivamente, se proteja el derecho fundamental ordenando la restitución del predio “Agua Linda” y las medidas de reparación y satisfacción integral contempladas en la ley, que les garanticen la estabilización y goce de sus derechos.

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

La solicitante y su grupo familiar se vincularon con el predio “Agua Linda” antes “El Sacrificio”, ubicado en el Corregimiento El Tabor vereda Bajo Cáceres, del Municipio de

Trujillo, en el año 1999 cuando se radicaron en dos modestas casas, en una habitaba ella con su esposo y en la otra los hijos y usufructuaban el terreno con cultivos de café, granadilla y lulo.

Posteriormente los señores ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS y MARÍA SELSA ARENAS GRISALES a través de la Escritura Pública No. 115 del 23 de mayo de 2000 adquirieron en común y proindiviso, el dominio del mismo inmueble por compra efectuada al señor JAIME CAMELO RÍOS, y en dicho instrumento también se protocolizó la venta de mejoras construidas sobre dicho bien, por parte de la señora ROSA ELENA MONTOYA viuda de ARIAS.

Refiere que para la época en que ingresaron al predio, ya hacía presencia en esa zona el grupo ilegal de las AUC –Bloque Calima- la cual se mantuvo hasta finales del año 2004 cuando se produjo su desmovilización, sin que por tal razón cesara la violencia en la región, sino que sus actores trasmutaron a los Rastrojos, quienes continuaron circulando por allí.

Afirma que pese a lo anterior el señor ORLANDO OROZCO adquirió un préstamo por la suma de \$400.000 en la modalidad gota a gota para consolidar su proyecto familiar, pero por motivos diversos, entre ellos la no percepción de los frutos de la inversión realizada y que la baja producción era utilizada para la manutención familiar, empezó a tener dificultades para cumplir con la obligación contraída, lo que generó intereses hasta ascender a la suma de \$5.000.000.

Para el año 2003 la señora Rubiela González Henao, acreedora de dicha obligación acudió al predio de la familia OROZCO ARENAS en compañía de hombres armados que se identificaron como miembros de las AUC y exigieron al señor ORLANDO el pago de la obligación de manera inmediata, so pena de acabar con su vida y ante su respuesta de no contar con recursos económicos lo exhortaron a vender el predio.

En virtud de lo anterior y en un intento por salvaguardar la vida propia y la de su familia, deciden ofrecer en venta el inmueble y quince días más adelante acuerdan con el señor Néstor Loaiza Zapata, Alcalde de Trujillo para la época, celebrar una compraventa con el señor JOSÉ JAIR GARCÍA OROZCO, por un valor de \$10.000.000 pagaderos en un plazo de tres años, pactándose la primera cuota en \$5.000.000, suma de dinero con la cual se canceló la obligación mencionada, se entregó materialmente el predio y en el año 2005 se otorgó la Escritura Pública.

En tal sentido la familia OROZCO ARENAS queda desamparada y el señor Néstor Loaiza los contrata para trabajar en otra de sus propiedades ubicada en la Vereda Remolino, Corregimiento Cerro Azul, Municipio de Trujillo, donde buscan restablecer su proyecto familiar, pese a la decisión de algunos de los hijos de independizarse. Años más adelante el joven DUBERNEY OROZCO presta el servicio militar y decide continuar su carrera castrense, pero en el año 2005 cae herido en combate con el Frente 48 de las

FARC –EP, es secuestrado y queda con lesiones permanentes de carácter auditivas y psicomotriz.

En el año 2008 la pareja OROZCO ARENAS en compañía con sus hijos DUBERNEY y JULIAN, adquiere una modesta vivienda en la Vereda Cienegueta del Municipio de Tuluá, donde aún residen. El señor ORLANDO ANTONIO falleció el 14 de febrero de 2013.

Mediante Escritura Pública No. 270 del 1º de noviembre de 2008, el señor JOSÉ JAIR GARCÍA OROZCO transfiere el derecho de dominio sobre el predio “Agua Linda” a los señores ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO y MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ.

La UAEGRTD acogió la solicitud formulada por la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES, a través de su hijo DUBERNEY OROZCO ARENAS, e incluyó en el registro de predios despojados y abandonados, el inmueble “Agua Linda”, ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Trujillo, Corregimiento El Tabor, Vereda Bajo Cáceres identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 384-26499<sup>1</sup>.

## **2. ACTUACIÓN PROCESAL**

La solicitud correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Buga (actualmente de Cali), que la admitió y ordenó las notificaciones de rigor, las cuales se adelantaron ajustadas a la ritualidad.

En forma oportuna, los señores MARÍA LUCILA QUINTERO y ALBEIRO MARTÍNEZ se opusieron a las pretensiones restitutorias.

Integrada la litis, se decretaron las pruebas solicitadas y las que el despacho estimó pertinentes y surtido el trámite respectivo, fue remitida la actuación al Tribunal Superior de Cali, correspondiendo a este despacho por reparto.

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

## **3. ARGUMENTOS DE LA OPOSICIÓN.**

Los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO, actuando a nombre propio se oponen a la solicitud de restitución presentada por la señora MARÍA SELSA ARENAS, argumentando que hace aproximadamente siete años compraron legalmente al señor JAIR GARCIA la finca “Agua Linda”, aclarando que ese terreno se encontraba en total abandono y a medida que ha pasado el tiempo ellos lo

---

<sup>1</sup> Según constancia No. NV 0139 del 21 de septiembre de 2015 visible a folios 3-4 del cuaderno de trámite.

han tratado de recuperar invirtiendo dinero y trabajo de limpia de potreros, en cercas, siembra de árboles y demás que se ha requerido<sup>2</sup>.

#### **4. INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO.**

El señor Procurador 14 Judicial II de Restitución de Tierras, luego de realizar un recuento de los antecedentes de la demanda, el contexto de violencia, los fundamentos de la oposición y los referentes normativos de la restitución de tierras, se pronuncia sobre el caso en concreto concluyendo que con base en el material probatorio obrante en el expediente, se encuentra acreditada la calidad de propietarios de los señores OROZCO ARENAS sobre el predio ahora reclamado, como también está demostrado que la venta de aquel está viciada ya que no fue libre y espontánea, lo que configura un despojo .

De otra parte, estima que los opositores lograron probar la buena fe exenta de culpa, toda vez que es evidente que compraron el inmueble al señor GARCIA OROZCO con la seguridad jurídica de haber adquirido el dominio del predio por los caminos de la legitimidad, con la conciencia de haber actuado correctamente.

Finalmente el Ministerio Público señala que resulta imposible desconocer la calidad de víctima de desplazamiento forzado a la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y su grupo familiar, así como también la buena fe exenta de culpa de los señores ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO y MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ y solicita proteger el derecho fundamental a la restitución de la reclamante y reconocer la compensación a los opositores con cargo a los recursos del Fondo de la UAEGRTD<sup>3</sup>.

### **III. CONSIDERACIONES.**

#### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Acorde con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, esta Sala es competente para decidir el presente asunto de restitución de tierras, en razón de la ubicación del predio y las oposiciones formuladas contra las solicitudes.

Los reclamantes están legitimados en la causa por activa en los términos señalados por los incisos segundo y tercero del artículo 81 de la Ley 1448 de 2011<sup>4</sup> y se advierte la inscripción de los predios en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, con el lleno de los requisitos establecidos en los artículos 76.5 de la Ley 1448 de 2011 y 18 del Decreto 4829 de 2011<sup>5</sup>, cumpliéndose el requisito de procedibilidad, no ofreciendo reproche alguno los presupuestos procesales.

---

<sup>2</sup>Folio 92 Cdno. de Trámite

<sup>3</sup>Folios 26 al 75 Cdno Tribunal

<sup>4</sup> En su condición de copropietaria del predio y compañera permanente y personas llamadas a suceder al causante dado el fallecimiento del señor Orlando Antonio Orozco Ríos, copropietario inscrito en el certificado de tradición del predio reclamado.

<sup>5</sup> En los folios 3-4 del cuaderno principal obra copia de la constancia No. NV 0139 de 21 de septiembre de 2015.

## 2. PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

De acuerdo con el planteamiento fáctico precisado, corresponde a la Sala analizar si se dan los presupuestos constitucionales y legales del despojo o abandono forzado de su tierra, requeridos para disponer en favor de la solicitante y su grupo familiar, la restitución jurídica y material del predio reclamado, así como las medidas previstas para la reparación integral de los daños sufridos en el marco del conflicto armado.

Al mismo tiempo, se debe analizar si los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO acreditaron los hechos planteados al reclamar como propio el terreno pretendido por la solicitante, y por tanto, logran constituirse en acreedores de la compensación establecida en la ley.

Para el estudio de tal situación se abordará el marco normativo y jurisprudencial de la acción de restitución como herramienta para la reparación integral de las víctimas del despojo o abandono forzado de tierras, como consecuencia del conflicto armado, con énfasis en los presupuestos de las presunciones legales consagradas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 y las exigencias probatorias para quienes pretenden oponerse a la restitución, y desde ese enfoque se analizarán los hechos y elementos probatorios aportados.

## 3. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS COMO COMPONENTE DE LA REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS DEL CONFLICTO ARMADO INTERNO COLOMBIANO.

En la Ley 1448 de 2011 se parte del reconocimiento de la existencia en Colombia, de un conflicto armado,<sup>6</sup> en que los actores, en el contexto de la lucha por el control territorial, político y económico, han incurrido en graves, masivas y sistemáticas violaciones a los derechos humanos y al derecho internacional humanitario, causando daños individuales y a las personas como miembros de la colectividad, profundos daños que es preciso reparar en forma integral, siendo la restitución la medida preferente para resarcir el despojo o abandono forzado de tierras.

En efecto, en dicha normatividad se creó una nueva institucionalidad en el marco de la justicia transicional, para el reconocimiento de la calidad de víctima de las personas afectadas por los hechos de violencia ocurridos a partir de 1991, en razón del conflicto armado colombiano y para el restablecimiento de sus derechos fundamentales a la verdad, la justicia, la reparación integral y la garantía de no repetición, a través de medidas judiciales, administrativas, económicas y sociales, teniendo entre sus principios rectores la dignidad humana, la buena fe y el debido proceso<sup>7</sup>, que imponen la aplicación preferente de las normas sustanciales especiales en concordancia con los preceptos constitucionales y

<sup>6</sup> Uprimny Yepes, Rodrigo, y Sánchez Nelson Camilo. *Ley de Víctimas: avances, limitaciones y retos*. Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad- Dejusticia. Bogotá. 2011

<sup>7</sup> Ley 1448 de 2011. Art. 4°, 5° y 7°.

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

Para ese efecto, en la normatividad se implementan herramientas transicionales que posibilitan la aplicación real y efectiva de las medidas orientadas a “...la restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica.”<sup>8</sup>, en favor de las víctimas, garantizando el goce efectivo de sus derechos consagrados en la Constitución Política de 1991 y en las disposiciones internacionales sobre derechos humanos que conforman el bloque de constitucionalidad y que reconocen el derecho de las víctimas a la restitución de sus bienes, como un componente de la reparación integral.<sup>9</sup>

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 1448 de 2011, se entiende por justicia transicional el conjunto de procesos judiciales o extrajudiciales diseñados para la satisfacción de los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia, la reparación integral y la garantía de no repetición, teniendo entre sus principios rectores la dignidad humana, la buena fe y el debido proceso<sup>10</sup>, que imponen la aplicación preferente de las normas sustanciales especiales en concordancia con los preceptos constitucionales y los contenidos en los instrumentos que integran el bloque de constitucionalidad, y su interpretación a la luz del principio pro víctima, que es transversal a toda la actuación.

Para avanzar en el restablecimiento de derechos y la superación del estado de cosas inconstitucionales<sup>11</sup> que afecta a las víctimas del desplazamiento, la Ley 1448 de 2011 estableció la acción de restitución de los bienes despojados, con un procedimiento mixto, en el que se surte una etapa administrativa ante la UAEGRTD, que realiza la identificación plena del predio preferiblemente por georreferenciación, la individualización de la víctima de desplazamiento o abandono forzado del predio y las personas que conforman su grupo familiar para la época de los hechos, y su relación jurídica con el bien que pretende reclamar, actuación que culmina con la decisión sobre la inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas, inscripción que se constituye en requisito de procedibilidad para acudir a la etapa judicial en busca de la restitución de los derechos conculcados.

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

### **3.1 De la calidad de víctima para efectos de la Ley 1448 de 2011.**

---

<sup>8</sup> Ley 1448 de 2011. Art. 69

<sup>9</sup> Uprimny y Sánchez. 2012. “Los tres instrumentos más relevantes en este tema (pues se busca sistematizar las distintas reglas y directrices sobre la materia) son: i) los principios sobre reparaciones de las Naciones Unidas; ii) los Principios internacionales relativos a la restitución de viviendas y patrimonio de los refugiados y la población desplazada (conocidos como los “Principios Pinheiro); y iii) los Principios Rectores de los desplazamientos internos (mejor conocidos como principios Deng):”

<sup>10</sup> Ley 1448 de 2011. Art. 4º, 5º y 7º.

<sup>11</sup> Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-024 de 2004. MP. Manuel José Cepeda.

En el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011 se define como víctima, para los efectos de la citada normatividad: i) Las personas que individual o colectivamente han sufrido daño como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y sistemáticas a los Derechos Humanos, por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985<sup>12</sup> con ocasión del conflicto armado interno<sup>13</sup>, los que se estiman víctimas directas de los hechos dañosos; ii) haciendo extensiva esa consideración a su grupo familiar, e igualmente los cónyuges o compañeros permanentes, parejas del mismo sexo y familiares en primer grado de consanguinidad o civil de éstos, cuando se les hubiere dado muerte o estuvieren desaparecidos<sup>14</sup>, y en su ausencia, lo serán los parientes en el segundo grado de consanguinidad ascendente; iii) quienes sufran daño al asistir a una víctima o prevenir la victimización<sup>15</sup>, iv) Los niños, niñas o adolescentes que hubieren sido desvinculados de grupos armados ilegales siendo menores de edad<sup>16</sup>; y v) El cónyuge o compañero permanente, o los parientes de los miembros de grupos armados ilegales, por el daño directo sufrido en sus derechos.<sup>17</sup>

Debe tenerse en cuenta que tal calidad surge del hecho de haber sufrido un daño como consecuencia de las referidas infracciones,<sup>18</sup> independientemente de que la víctima haya declarado y se encuentre o no, inscrita en el registro único de víctimas, interpretación expuesta por la Corte Constitucional en las sentencias C-253A de 2012, C-715 de 2012 y C-781 de 2012.<sup>19</sup>

A manera de conclusión puede precisarse que los parámetros del artículo 3° de dicha normatividad se concretan en tres elementos: 1) *Naturaleza*, el daño es causado por violaciones al DIH y al DI-DDHH; 2) *Temporal*, que deben haber ocurrido a partir del 1° de enero de 1991 y hasta el término de vigencia de la ley; y 3) *Contextual*, porque debe tratarse de hechos ocurridos con ocasión del conflicto armado interno; y tales víctimas tienen derecho a la reparación integral, que en los términos del artículo 25 de la Ley 1448 de 2011, debe darse “...de manera adecuada, diferenciada, transformadora y efectiva...”, y “...comprende las medidas de restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y

<sup>12</sup> Mediante Sentencia C-250 de 2012 la H. Corte Constitucional Declaró EXEQUIBLE la expresión *a partir del primero de enero de 1985*, contenida en el artículo tercero de la ley 1448 de 2011, por cuanto el “LÍMITE TEMPORAL EN MEDIDAS PREVISTAS A FAVOR DE LAS VÍCTIMAS tiene justificación en finalidades constitucionalmente legítimas y no resulta desproporcionada frente a situaciones anteriores a las fechas fijadas por el legislador...”

<sup>13</sup> Por Sentencia C-781 de 2012 se declara EXEQUIBLE, la expresión “ocurridas con ocasión del conflicto armado interno” del artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, porque delimita el universo de víctimas beneficiarias de la ley de manera constitucional y compatible con el principio de igualdad, como quiera que quienes lleguen a ser consideradas como tales por hechos ilícitos ajenos al contexto del conflicto armado, aun cuando no sean beneficiarios de la Ley 1448 de 2011, pueden acudir a la totalidad de las herramientas y procedimientos ordinarios de defensa y garantía de sus derechos provistos por el Estado colombiano y su sistema jurídico...

<sup>14</sup> Mediante sentencia C-052 de 2012 se declararon **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLES** por la Corte Constitucional, apartes del inciso segundo del artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, “en el entendido de que también son víctimas aquellas personas que hubieren sufrido un daño, en los términos del inciso primero de dicho artículo”.

<sup>15</sup> Artículo 3° Ley 1448 de 2011

<sup>16</sup> El párrafo 2° del artículo 3° de la Ley 1446 de 2011 fue declarado EXEQUIBLE mediante la sentencia C-253 A- de 2012

<sup>17</sup> Segundo inciso del párrafo 2° del artículo 3° de la Ley 1446 de 2011

<sup>18</sup> Primer inciso del artículo tercero de la ley 1448 de 2011

<sup>19</sup> Al respecto, en la Sentencia C-715 de 2012, la Corte expresó: “esta Corporación reitera su jurisprudencia en cuanto a la diferenciación entre la condición de víctima y los requisitos formales y exigencias de trámite para el acceso a los beneficios previstos por las leyes dirigidas a consagrar, reconocer y otorgar beneficios de protección para el goce efectivo de sus derechos. Sobre este tema, esta Corporación ha sostenido que la condición de víctima es un hecho fáctico, que no depende de declaración o de reconocimiento administrativo alguno. En este sentido, ha consolidado una concepción material de la condición de víctima del conflicto armado, entre ellos especialmente del desplazado forzado por la violencia interna, de tal manera que ha precisado que “siempre que frente a una persona determinada, concurren las circunstancias [fácticas] descritas, ésta tiene derecho a recibir especial protección por parte del Estado, y a ser beneficiaria de las políticas públicas diseñadas para atender el problema humanitario que representa el desplazamiento de personas por causa del conflicto armado.”

*garantías de no repetición, en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica.”, teniendo en cuenta la vulneración sufrida y las características del hecho victimizante.*

### **3.2 De la titularidad de la acción de restitución de tierras.**

Con el fin de revertir esa situación se estableció la acción de restitución de tierras, como un componente esencial de la reparación y un derecho fundamental consagrado en instrumentos internacionales de derechos humanos y consecuente con ello, la titularidad de la acción de restitución, a las voces del artículo 75 de la referida Ley 1448 de 2011, está dada a: i) Los propietarios o poseedores de predios, o ii) Los explotadores de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación; que hayan sido despojados de éstos u obligados a abandonarlos, como consecuencia directa o indirecta de los hechos descritos en el artículo 3º citado, en la temporalidad ya precisada<sup>20</sup>.

Como una modalidad o expresión de las violaciones a los derechos humanos y al Derecho Internacional Humanitario a que hace referencia el citado artículo 3º, se destaca el desplazamiento o el abandono forzado de predios, precisándose en el parágrafo 2º del artículo 60 de la Ley en cita que es víctima de este atroz delito “... toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de las violaciones a las que se refiere el artículo 3º de la presente Ley”.

A su turno, el artículo 74 de la misma codificación define el despojo como “... la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.”, enumeración en la que se recogen las diferentes modalidades identificadas del operar de los grupos armados ilegales que han azotado el país. Y en el inciso 2º de la misma disposición normativa se establece que el abandono forzado de tierras es “... la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento...”

Si bien el abandono y el despojo son fenómenos distintos, ambos producen la expulsión de las víctimas de su tierra y la vulneración de sus derechos, como el acceso, control y explotación de la tierra y no ser despojado de ella, a la vivienda digna y al mínimo vital, pues en la huida quedan atrás las actividades que le permiten a la persona atender a su sostenimiento y al de su familia, truncándose las más preciadas relaciones familiares y sociales, perdidas las redes de apoyo y avocados a afrontar toda suerte de inconvenientes

---

<sup>20</sup> Mediante sentencia C-250 de 2012, se declaró EXEQUIBLE la expresión “entre el primero de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley”, contenida en el artículo 75 de la ley 1448 de 2011.

y necesidades que crecen como un espiral que deja a los desplazados en condiciones de tal precariedad que en muchos casos llega a la indigencia.

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

- a. Cuando en la colindancia hayan ocurrido: i) actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo o violaciones graves de derechos humanos, en la época de las amenazas o hechos violentos que causaron el despojo o abandono; ii) hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono.
- b. Cuando se hayan solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, siempre y cuando la transferencia no haya sido autorizada por la autoridad competente<sup>21</sup>
- c. Cuando en los predios colindantes, con posterioridad o en forma concomitante a las amenazas, los hechos de violencia o el despojo, se hubiere producido un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente; o se produjo alteración significativa del uso del suelo, como sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial.
- d. Cuando los contratos se celebraron con personas que hayan sido extraditadas por narcotráfico o delitos conexos, bien sea que estos últimos hayan actuado por sí mismos en el negocio, o a través de terceros.
- e. Cuando el valor consagrado en el contrato o el valor efectivamente pagado, sea inferior al cincuenta por ciento del valor real de los derechos cuya titularidad se traslada en el momento de la transacción.
- f. Frente a propiedad adjudicada de conformidad con la Ley 135 de 1961 y el Decreto 561 de 1989, a empresas comunitarias, asociaciones o cooperativas campesinas, cuando con posterioridad al desplazamiento forzado se haya dado una transformación en los socios integrantes de la empresa.

Conforme con lo anterior, estructurada la presunción de orden legal, le corresponde al opositor desvirtuar la ausencia de consentimiento o causa ilícita en los contratos, a

<sup>21</sup> Sin perjuicio de la revisión de las resoluciones de autorización o levantamiento de las medidas de protección, por cuanto muchas de ellas se expidieron sin el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para el efecto. (Cfr. Uprimny, Rodrigo, et al. (2011). *Las medidas de protección de tierras en Colombia. Un estudio Socio-Jurídico*. Bogotá: Dejusticia-Asdi). En efecto, la Superintendencia de Notariado y Registro, en los *Informes de los resultados de investigación adelantados en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en varias zonas del país*, ha constatado varias irregularidades en relación con las ventas de predios protegidos, tales como: autorizaciones de enajenación de rutas colectivas posteriores a las escrituras de enajenación; resoluciones de autorización de enajenar que no indican el comprador; resoluciones de autorización de compraventa sin motivación; inscripciones sin autorización de venta y autorizaciones sin ejecutoria; autorizaciones de enajenación sin el cumplimiento de los requisitos de Ley; ausencia de inscripción de medida de protección en folios segregados de uno matriz; y predios objeto a propiedad parcelaria en los que no se inscribió la medida de protección (Superintendencia de Notariado y Registro. (2011). *Situación registral de predios rurales en los Montes de María*. Bogotá).

efectos de que no sea invalidado, pues de lo contrario, el mismo se reputará como inexistente y por ende, todos los actos jurídicos posteriores estarán viciados de nulidad absoluta.<sup>22</sup>

### 3.3 De la buena fe exenta de culpa.

En efecto, corresponde al opositor acreditar que detenta el predio por haberlo adquirido de buena fe, con la convicción de estar actuando con honestidad, rectitud y lealtad en el negocio jurídico, sin intención de causar daño u obtener un provecho en detrimento del otro contratante, exhibiendo una buena fe calificada, en la que el convencimiento era invencible dada la apariencia de real y legítimo del derecho en que se funda su certeza, que no resultaba posible desvirtuar pese a las averiguaciones diligentemente realizadas para su comprobación.<sup>23</sup>

El deber de diligencia en este caso impone al opositor acreditar las gestiones realizadas para corroborar el sustento objetivo de su creencia y por tanto, tiene como presupuesto la ausencia de culpa de quien la alega, esto es, debe demostrar que con la diligencia y debida prudencia que le imponía el tráfico jurídico, su comportamiento se ajustó a unos patrones socialmente esperados de quien debe velar por intereses ajenos<sup>24</sup>, relacionados con el recto, leal, prudente y diligente proceder y de tal forma se enderezó a la comprobación de la regularidad de la situación y sus averiguaciones le otorgaron un grado tal de certidumbre que le permite ampararse en el reconocimiento de un derecho, que a pesar de no existir realmente, tiene tal apariencia de certeza que habría resultado insuperable para cualquier persona en las mismas circunstancias, razón por la que la ley le otorga una protección mayor<sup>25</sup>.

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

<sup>22</sup> Ley 1448 de 2011, artículo 78.

<sup>23</sup> Bolívar Aura Patricia, Sánchez Nelson Camilo, Uprimny Yepes Rodrigo, *Restitución de Tierras en el marco de la Justicia Transicional Civil, Módulo de Formación Autodirigida. Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa, Escuela Judicial*, pag.117

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

<sup>25</sup> Cfr. Martha Lucía Neme Villarreal, Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. En *Revista de Derecho Privado Externado* 17-2009. Pág. 45 a 76 en <http://portal.uexternado.edu.co/pdf/revistaDerechoPrivado/RDP%2017/REV.%20DER%20PRIVADO%2017.pdf>

que el error en que se incurre sea predicable de cualquier persona en las mismas circunstancias<sup>26</sup>.

Con relación a la buena fe exenta de culpa exigida al opositor en el proceso de restitución de tierras, la Corte Constitucional en sentencia C-330 de 2016<sup>27</sup>, sostuvo que esta medida fue dirigida para evitar *“una legalización basada en tres factores inadmisibles constitucionalmente: el aprovechamiento abusivo de las condiciones de violencia, que viciaron el consentimiento jurídico de las víctimas; la corrupción, que puso parte de la institucionalidad al servicio de los despojadores; y el formalismo del derecho, que favoreció a la parte más poderosa en el ámbito administrativo y judicial.”*

En la misma providencia, el máximo órgano de cierre constitucional manifestó que la buena fe exenta de culpa al momento de ocupar el predio constituye la regla general que debe observarse en la gran mayoría de los casos, no obstante señala que de manera excepcional el juez deberá analizar tal presupuesto con flexibilidad o incluso inaplicarlo, teniendo en cuenta los principios constitucionales de la equidad, igualdad material, acceso a la tierra por parte de la población campesina, o a la protección de comunidades vulnerables, en el evento en que el opositor: i) se encuentre en condiciones de debilidad manifiesta para tener acceso a la tierra, la vivienda digna o el trabajo agrario de subsistencia y ii) que el mismo no haya tenido que ver con el despojo.

#### **4. DE LA RESTITUCIÓN PRETENDIDA POR LA SEÑORA MARÍA SELSA ARENAS.**

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

##### **4.1. Identificación del predio y la relación jurídica de la reclamante y su núcleo familiar con el mismo.**

El predio reclamado corresponde al fundo denominado “Agua Linda”, antes “El Sacrificio” ubicado en la Vereda Bajo Cáceres, Corregimiento El Tabor, Municipio de Trujillo, Valle del Cauca, con extensión aproximada de 9 Has 3.572 m<sup>2</sup><sup>28</sup>, adquirido por la solicitante y su esposo ORLANDO ANTONIO OROZCO RÍOS mediante Escritura Pública No. 115 del 23 de mayo de 2000, registrada el 19 de junio del mismo año en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 384-26499<sup>29</sup>, identificado con Código Catastral 7682800000000005010800000000.

<sup>26</sup> Revista de Derecho Privado Externado 17-2009, pp. 45 a 76 página 17, BUENA FE Universidad Externado-Martha Neme

<sup>27</sup> M.P. Dra. María Victoria Calle Correa, sentencia donde se declaró exequible de manera condicionada, la expresión “exenta de culpa” contenida en los artículos 88, 91, 98 y 105 de la Ley 1448 de 2011.

<sup>28</sup> Conforme con el Levantamiento planimétrico visible a folios 202 al 223 del cdno de trámite

<sup>29</sup> folios 32-34 cdno pruebas específicas

Obran pues los documentos que acreditan que la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y su esposo ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS, tenían la calidad de propietarios del predio objeto de restitución, para la época en que se dieron los hechos de victimización alegados.

También consta que el señor ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS falleció el 14 de febrero de 2013 y que los señores DUBERNEY, DIEGO FERNANDO, INÉS ROCIO, DIANA MARÍA y JOSÉ JULIÁN OROZCO ARENAS son sus hijos, por tanto tienen la calidad de herederos y derivan de él la titularidad del derecho a la restitución sobre la cuota parte que a él correspondía sobre dicho inmueble<sup>30</sup>.

#### **4.2. Del contexto de violencia en el Municipio de Trujillo para la época de los hechos victimizantes invocados en la demanda y calidad de víctima de la reclamante y su núcleo familiar.**

El Municipio de Trujillo al igual que otros municipios circundantes, goza de una especial y estratégica ubicación por su cercanía al cañón de garrapatas que une el norte y centro del Valle del Cauca con Buenaventura y el Departamento del Chocó, situación geográfica que lo convierte en corredor de movilidad hacia el mar pacífico, utilizado en el tráfico de drogas<sup>31</sup>, resultando de vital importancia su dominio para los grupos armados ilegales, que en consecuencia han convertido esa zona en escenario donde se entrecruzan múltiples ejes de conflicto, actores y procesos, con pesos diferenciados en el desencadenamiento y desarrollo de la dinámica de la violencia<sup>32</sup>, constituyéndose en una de las explicaciones de la continua violación de los derechos humanos y del Derecho Internacional Humanitario de su población.

Retomando de diferentes fuentes la información sobre los distintos protagonistas del conflicto -guerrillas, paramilitares y grupos armados al servicio del narcotráfico-, y la concurrencia de varios de ellos en unas zonas específicas, así como la intensidad de su accionar, se intentará esbozar el contexto de la zona, a partir de una división cronológica, identificando al menos cuatro períodos de hechos de violencia sistemática, que tienen como telón de fondo la lucha insurgente y contrainsurgente y el tráfico de drogas, y que ha dejado un rastro de terror y heridas insanables en la población.

El primer período de violencia (1986-1994) puede ubicarse en lo que ha sido denominado como la “masacre de Trujillo”<sup>33</sup>; un segundo periodo, de más baja

<sup>30</sup> Teniendo en cuenta los hechos fundamentos de la solicitud y la constancia de Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente expedido por la Dirección Territorial Valle del Cauca y Eje Cafetero de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras, prueba fidedigna conforme al artículo 89 de la Ley 1448 de 2011, visibles a folios 3,4 y 23 del cdno de trámite.

<sup>31</sup> La importancia estratégica del cañón deriva de su ubicación geográfica, que permite a través de los ríos del Chocó, llevar la cocaína hasta la costa, donde es almacenada y enviada hacia Centroamérica y Estados Unidos. Además, fuentes de inteligencia militar calculan que existen 5.000 hectáreas sembradas de coca. Cfr.

<sup>32</sup> Cfr. Grupo de Memoria Histórica de la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación “Trujillo, una tragedia que no cesa -Primer gran informe de memoria histórica de la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación-”.

<sup>33</sup> En septiembre de 2008, el Grupo de Memoria Histórica de la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación publicó su estudio sobre la masacre de Trujillo bajo el título “Trujillo, una tragedia que no cesa -Primer gran informe de memoria histórica de la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación-”. En uno de los apartes del prólogo, se lee: “Entre 1988 Y 1994, en los municipios de Trujillo,

intensidad (1995-1999), se caracteriza por la expansión de grupos guerrilleros y confrontaciones entre grupos armados del narcotráfico; un tercer periodo (1999-2004) es representado por la llegada oficial de las Autodefensas Unidas de Colombia –AUC-, y con ella el recrudecimiento y expansión de la violencia y la violación sistemática a los DDHH y DIH de los campesinos, que se extiende hasta su desmovilización; y por último, un cuarto período (2005-actualidad) que se distingue por la hegemonía de las bandas criminales –*bacrim*- como los rastrojos y los urabeños al servicio exclusivo de los carteles de la droga.

Esta clasificación cronológica no desconoce que algunas de las manifestaciones de violencia hayan tenido lugar en varias de las etapas, pues por lo prolongado del conflicto coexisten variadas modalidades ejercidas por diferentes actores armados, y que en consecuencia respondían a diversas lógicas de conflicto. Sin embargo, lo que sí se retoman son las formas predominantes de violencia en los respectivos momentos históricos, teniendo la clasificación una finalidad eminentemente descriptiva.

De otra parte y atendiendo los hechos relevantes planteados por la solicitante en este caso, quien sitúa en el año 2003 la venta forzada de su predio, se retomarán los períodos segundo y tercero.

Entre 1995 y 1999, luego de los atroces hechos de la masacre, no se dio el fin de la violación de derechos humanos de los pobladores de ese municipio, sino que los índices de violencia registraron una disminución, debido al cambio en la dinámica de la guerra, cuyo designio criminal se desvió de la persecución con tintes contrainsurgentes a la confrontación de los nuevos capos que se disputaban el control del negocio de la droga, ante la caída de la estructura principal del Cartel de Cali.

En efecto, a mediados de los años noventa, surgen capos que se disputan las rutas que aquellos manejaban y buscan consolidar en la región el negocio ilícito y una tradición mafiosa<sup>34</sup>, pero esa organización criminal terminó fragmentándose ante los desacuerdos entre los clanes Urdinola y Henao, dando paso a facciones lideradas por Diego Montoya y Wilber Varela, que se enfrentaron a través de sus aparatos de “coerción y protección”, denominados Los Machos y Los Rastrojos, respectivamente, mediante los cuales ejercieron el control del cañón de garrapatas, zona de refugio de estos capos en contienda.

Por ello, a la masacre de Trujillo le siguió una violencia de baja intensidad pero continua, representada en el enfrentamiento de los nuevos capos por el control del negocio del narcotráfico en alianzas con diferentes grupos armados ilegales, y un proyecto expansionista de las FARC en la misma zona, registrándose violaciones de derechos

---

*Bolívar y Riofrío (noroccidente del departamento del Valle) se registraron, según los familiares y organizaciones humanitarias, 342 víctimas de homicidio, tortura y desaparición forzada como producto de un mismo designio criminal. En esta larga cadena de crímenes, las desapariciones de La Sonora, la desaparición de los ebanistas, el asesinato del sacerdote Tiberio Fernández y la desaparición de sus acompañantes, ocurridos entre marzo y abril de 1990, marcan el clímax del terror reinante en la zona.*

<sup>34</sup> Cfr. DINÁMICA RECIENTE DE LA VIOLENCIA EN EL NORTE DEL VALLE. Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario.

humanos y desplazamiento forzado, pero bajo una dinámica diferente de enfrentamientos que llevaría a un tercer período de violencia más profunda, similar al experimentado años atrás.

Según los informes de memoria histórica<sup>35</sup>, la llegada oficial de las Autodefensas Unidas de Colombia al Valle del Cauca tuvo lugar a mediados de 1999, como respuesta al secuestro de La María realizado por el ELN, y es así como en los meses de junio y julio de ese año, células de hombres encapuchados, fuertemente armados, incursionaron en el Corregimiento de Morelia y desde esa área circundante al Municipio de Tulúa iniciaron la expansión para el control y dominio del cañón de garrapatas y municipios del Norte del Valle, incluidos Bolívar, Riofrío y Trujillo, creciendo exponencialmente los índices de violencia en las zonas rurales del departamento, expresada en el incremento del número de asesinatos selectivos, desapariciones, torturas y amenazas.

Ese Bloque Calima de las AUC actuó en asocio con el cartel del Norte del Valle<sup>36</sup>, -que tomó fuerza tras el desmantelamiento del Cartel de Cali y los posteriores enfrentamientos entre los narcotraficantes Helmer Pacho Herrera y Orlando Henao<sup>37</sup>-, y crearon un clima de temor que se registró en los diferentes medios de comunicación a nivel nacional y regional, a lo cual se sumó la ausencia del Estado y sus autoridades, facilitando la violación de los derechos humanos de los pobladores de la región, quienes se encontraban en una situación de total indefensión. La ocupación de los territorios del Valle del Cauca por parte de las AUC se extendió hasta el año 2004, fecha en la cual

<sup>35</sup> Entre otros documentos se pueden consultar: a) DE LA NEGACIÓN A LA VERGÜENZA UN ESTUDIO PRELIMINAR SOBRE LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS QUE RODEARON LA LLEGADA DE LAS AUC AL VALLE DEL CAUCA. Grupo de Estudio de Memoria Histórica. Departamento de Ciencias Sociales Universidad Del Valle. 2011. b) PANORAMA ACTUAL DEL VALLE DEL CAUCA. Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario. Bogotá 2003. c) DINÁMICA RECIENTE DE LA VIOLENCIA EN EL NORTE DEL VALLE. Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario. d) ANATOMÍA DEL CONFLICTO ARMADO EN EL VALLE DEL CAUCA DURANTE LA PRIMERA DÉCADA DEL SIGLO XXI. Catalina Acosta Oidor. Revista Científica Guillermo de Ockham. Vol. 10, No. 1. Enero - junio de 2012 - ISSN: 1794-192X - pp. 83-99. e) LOS DERECHOS HUMANOS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE. Programa Presidencial de los Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario. Vicepresidencia de la República.

<sup>36</sup> En efecto, como lo sostiene el informe preliminar "DE LA NEGACIÓN A LA VERGÜENZA UN ESTUDIO PRELIMINAR SOBRE LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS QUE RODEARON LA LLEGADA DE LAS AUC AL VALLE DEL CAUCA. Grupo de Estudio de Memoria Histórica. Departamento de Ciencias Sociales Universidad Del Valle. 2011", "la participación del narcotráfico como un agente de despojo de tierras o de posesión violenta o fraudulenta de propiedades en el departamento entró -en tanto factor pre-existente- a sumarse a la dinámica de desplazamiento de campesinos desde las zonas en disputa por el Bloque Calima. Este es, quizás, uno de los aspectos más delicados del estudio de la situación de violencia paramilitar en el Valle del Cauca. El despojo de tierras, que ha sido una de las constantes de la estrategia de las Autodefensas en muchas de las regiones de Colombia, no se presentó con la misma sistematicidad en el Valle o, por lo menos, no existen a la fecha registros que indiquen ese tipo de patrón en los niveles de otros departamentos con incidencia paramilitar en el país. Es claro que -como ya se ha documentado ampliamente en el presente informe existió un grave fenómeno de desplazamiento, producto de la arremetida paramilitar. No obstante, el desplazamiento forzado, en sí mismo, no es sinónimo de despojo, aunque genere las condiciones para ello o se constituya en su antesala. Esa falta de claridad en los registros oficiales representa un problema evidente para cualquier ejercicio de restitución de tierras". Nota al pie Pág. 27

<sup>37</sup> Cfr. PANORAMA ACTUAL DEL VALLE DEL CAUCA. Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario. Bogotá 2003. "las Autodefensas ingresan no sólo en un periodo de violenta reestructuración de las jerarquías de poder entre los carteles del tráfico de drogas, sino que lo hacen en el centro del Valle, específicamente, en los corregimientos montañosos de la ciudad de Tulúa que, para ese entonces, era ya un importante foco de actividad narcotraficante en el país". En ese efecto, no hay que olvidar que a finales de 1998 con una semana de diferencia, se producen los asesinatos de dos grandes capos de la droga del Valle (Hélmer 'Pacho' Herrera -líder del Cartel de Cali- y Orlando Henao, alias 'Overol'- Líder del Cartel del Norte del Valle-), desatándose una guerra entre sus sucesores, entre ellos Diego Montoya. Al Respecto, GUZMÁN, Alvaro; MORENO, Renata (2007): "Autodefensas, narcotráfico y comportamiento estatal en el Valle del Cauca", en: "Parapolítica: la ruta de la expansión militar y los acuerdos políticos". Corporación Nuevo Arco Iris, Cerec y Asdi. Bogotá. pp. 165-368, indican: "Según la Oficina de Gestión de Paz, ante la gran expansión de la guerrilla, el Cartel del Norte del Valle, en particular el narcotraficante Diego Montoya, habría financiado la llegada de las autodefensas para atacar a la guerrilla, en especial en la zona central. Sin embargo, no se permitió que ingresaran en el norte del departamento, en donde los grupos armados al servicio de estos narcotraficantes tendrían ya un suficiente control territorial y no era notoria la presencia de la guerrilla. Desde la llegada de las autodefensas, es claro que su presencia en ciertas zonas obedece a intereses del narcotráfico."

hicieron dejación de las armas en la Finca “El Jardín”, ubicada en el corregimiento de Galicia, Municipio de Bugalagrande<sup>38</sup>.

Al respecto, la UAEGRTD basada en informes de Verdad Abierta (2012), de Justicia y Paz, de la Comisión Interclesial Justicia y Paz, e investigaciones del CNMH 2008, 2013, 2014 y en relatos de solicitantes, entre otros, narra en los fundamentos de hecho de la solicitud, que los paramilitares a través del Bloque Calima llegaron al Municipio de Trujillo en el año 2000, y se asentaron en el Corregimiento de la Sonora bajo el mando de alias Percherón, y justo allí instalaron una base militar donde llevaron un número indeterminado de personas de otras veredas y zonas para asesinarlas y enterrarlas ahí mismo, razón por la cual fueron encontradas fosas comunes. Y de allí se desplazaban a diferentes regiones, con mayor presencia en la Sonora, Puente Blanco y en la vía a los Cristales. También refieren que este grupo armado ilegal se tomó un predio denominado La Mina y montaron otra base fija donde se reunían y departían miembros del Bloque Calima, y así mismo ocuparon las haciendas Casetubo y Buenavista, predios que eran colindantes. Y así se incrementó su actuar delictivo durante los años 2000 al 2004, disponiendo de fincas, generando un gran número de desplazamientos, homicidios selectivos y desapariciones forzadas.

Reseñan en la misma narración<sup>39</sup>, que en medio de esa situación de violencia que azotaba al Municipio de Trujillo y a regiones vecinas a Bajo Caceres como lo era La Sonora, Cristales, Andinópolis y Venecia, los paramilitares ejercían control y dominio del territorio, y en ese panorama algunos pobladores recurrían a sus servicios para dirimir conflictos de índole comunitario y vecinal, citan como antecedente el caso de un señor Jairo Moncada Giraldo, quien fue asesinado el 15 de junio de 2002, después de que un vecino lo había amenazado con recurrir a dicho grupo armado ilegal para solucionar un problema que tenían entre ellos, asunto documentado por el sacerdote Jesuita Giraldo M.J (2013).

En ese contexto generalizado de violencia, se dan las amenazas de muerte por parte de los paramilitares al señor ORLANDO ANTONIO OROZCO y su familia, originadas en una obligación dineraria que el citado señor había adquirido con una prestamista del Municipio de Trujillo y que le había sido imposible pagar por la situación económica que presentaba, suceso que los obligó a vender el predio ahora reclamado, a un precio muy bajo.<sup>40</sup>

Al respecto, la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES manifestó en la ampliación de declaración ante la Unidad de Restitución de Tierras<sup>41</sup>, que la señora RUBIELA, de quien no recuerda el apellido, apodada “Chance Loco” le prestó \$400.000 a su compañero permanente para sembrar café y granadilla, y que pese a las deudas que tenían estaban mejorando la finca, pero debido a que la granadilla rebajó y el café se lo empezó a comer la broca, empezaron a atrasarse con el pago de las obligaciones y fue así, que la citada prestamista subió con paramilitares y les dijeron que si no pagaban los mataban

<sup>38</sup> El 18 de diciembre de 2004, 564 hombres del bloque calima de las AUC que hacían parte de los contingentes en los municipios de Calima, Restrepo, Buenaventura, Pradera, Trujillo, Tulúa, Bugalagrande, Sevilla y Florida, en el Valle y en varias zonas del norte del Cauca, se desmovilizaron en el marco del proceso de negociación de dicho grupo con el Gobierno Nacional. (Resolución 297 de 2004)

<sup>39</sup> Folio 20 del cdno principal

<sup>40</sup> Formulario de solicitud de inscripción en el RTDA visible a folio 2 reverso y cdno pruebas específicas.

<sup>41</sup> visible a folios 35-36 del cdno pruebas específicas

a todos y si no tenían plata pues que vendieran esa finca y se fueran, a esa fecha se le debía como \$5.000.000, aunque no está segura, pues era él quien hacía los negocios y ella se dedicaba a la casa. Afirma que eran paramilitares porque la misma señora dijo que ellos lo eran y además iban armados<sup>42</sup>. Información ratificada en el interrogatorio absuelto ante el Juzgado instructor tanto de su parte como de las atestaciones de sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS y DIANA MARÍA OROZCO ARENAS<sup>43</sup>.

También consta la “Diligencia de toma de testimonio”<sup>44</sup> del señor ALBERTO LOAIZA ZAPATA, realizada por la Unidad de Restitución de Tierras, en la cual indica que conoce a la familia OROZCO ARENAS hace más de 40 años y sabe que el señor ORLANDO le tocó vender la finca porque necesitaba una plata de afán, porque le hicieron el viaje a la casa. Afirma saber que el predio se lo vendió a su hermano NESTOR LOAIZA, pero no presenció el negocio. Así mismo refiere que lo que sí sabe es que a la gente le llegaban así y les tocaba pagar o salir.

De igual forma se aportó, la “Diligencia de toma de testimonio”<sup>45</sup> del señor JUSTO PASTOR ARENAS GRISALES, realizada por la Unidad de Restitución de Tierras, en la que aduce que él trabajó con la familia OROZCO ARENAS en el año 2003 y estaba en la finca cuando llegaron los paramilitares a la casa un día cualquiera de ese mismo año y le dijeron a su hermana SELSA y al esposo que tenían que pagarle la deuda a una señora RUBIELA GONZALEZ HENAO, quien asistió con éstos, o de lo contrario se atuvieran a las consecuencias, afirma que sabe que eran de ese grupo armado porque así se identificaron.

Así entonces, las personas antes relacionadas DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS, ALBERTO LOAIZA ZAPATA y JUSTO PASTOR ARENAS GRISALES, coinciden entre sí y con la solicitante, en indicar que la negociación sobre el predio objeto de reclamación se realizó bajo presión de los paramilitares para así poder cumplir con la obligación dineraria que tenían con la prestamista que fue a exigir su pago acompañada de hombres de ese grupo armado.

Por lo expuesto, surge incuestionable que la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y su compañero permanente se vieron forzados a negociar la finca de dónde provenía el sustento familiar, por el temor fundado que le produjeron las amenazas directas por parte de los paramilitares, quienes para esa época ejercían control y dominio delictivo en zonas aledañas, con actos como asesinatos selectivos, desapariciones forzadas, desplazamientos, elementos que configuran plenamente los presupuestos exigidos por el literal a) del numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, para que opere la presunción de ausencia de consentimiento en el negocio jurídico de compraventa celebrado entre los citados como vendedores y el señor JOSÉ JAIR GARCIA OROZCO como comprador, lo que conllevan su nulidad absoluta, debiéndose así declarar, a menos que el opositor logre derribar este aserto.

<sup>42</sup> Ampliación de declaración rendida por la señora María Selsa Arenas Grisales, visible a folios 35-36 del cdno pruebas específicas

<sup>43</sup> Contenidas en el CD visible a fl. 226 del cdno de trámite

<sup>44</sup> visible a folios 37-38 del cdno pruebas específicas

<sup>45</sup> visible a folios 39-40 del cdno pruebas específicas

**5. De la Oposición formulada por MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO.**

Los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO, actuando a nombre propio se oponen a la solicitud de restitución presentada por la señora MARÍA SELSA ARENAS, argumentando que hace aproximadamente siete años compraron legalmente al señor JAIR GARCIA la finca "Agua Linda", aclarando que ese terreno se encontraba en total abandono y a medida que ha pasado el tiempo ellos lo han tratado de recuperar invirtiendo dinero y trabajo de limpia de potreros, en cercas, siembra de árboles y demás que se ha requerido.

Devela lo anterior, que en el caso de los opositores no hay una defensa técnica, y que su único argumento es el haber comprado el predio legalmente y de buena fe, por lo que a continuación se procede a revisar sus declaraciones y la del testigo señor BERNARDO ROJAS LARA, citados de manera oficiosa por esta Corporación, y demás acervo probatorio que reposa en el expediente, aportado por la solicitante.

En declaración de parte rendida ante esta Sala, la señora MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ manifestó<sup>46</sup> que la finca la compraron de buena fe, ya que el negocio se hizo con el señor JOSÉ JAIR, se enteraron que estaba en venta porque ellos viven en un predio que casi colinda con aquel, solo los separa la propiedad del señor Gómez, y él hacía días la estaba ofreciendo, ya que no vivía allí y sólo iba a ratos. Afirma que su esposo ALBEIRO MARTÍNEZ le consultó a ella para ver qué opinaba sobre comprar ese bien para tener ganado, ya que en la que habitan hace más de 30 años es cafetera y ella dio su visto bueno.

Sobre la negociación, afirma que se llevó a cabo hace aproximadamente 10 años, no recuerda muy bien la fecha, el valor pactado fueron 30 millones, los cuales se acordaron con el señor JOSÉ JAIR que podía pagarse por partes y cuando terminaron de pagarla le hicieron la Escritura. Los recursos para tal fin fueron adquiridos por la venta de unos animales, el producido de café de la otra finca y la ayuda del hijo.

Al indagarle sobre averiguaciones previas a la compraventa del predio, manifiesta que lo único que puede decir es que ellos sabían que don JAIR le compró a doña SELSA y ellos a don JAIR y todos los papeles están en regla, y el predio estaba a paz y salvo, pues registraron la escritura sin problemas, indica que no han hecho ningún "chancuco" la compraron con gran esfuerzo y no entiende porque se lo van a quitar ahora.

Refiere que ni para la época en que compraron el predio ni durante los 30 años que llevan viviendo allí, sabe de muertos en esa zona, solo cuando estaban los paramilitares asesinaron a un señor y fue un problema entre ellos, no ha escuchado de muertos de

<sup>46</sup> Contenido en el Cd visible a folio 16 del cuaderno del Tribunal

fincas. Precisa que en cambio la Sonora, Puente Blanco y sus alrededores siempre ha sido zona roja y hubo una violencia horrible, escuchaba que se llevaban tantos, que subían, bajaban y todo eso. Y al indagarle sobre el periodo donde se vivieron los hechos que describe indica que empezaron como desde el año 85, de hecho cuando llegaron a vivir al Bajo Cáceres fue porque la violencia los hizo salir de una vereda de Puente Blanco donde el esposo tenía una tierra que heredó del papá y le tocó venderla a bajo precio, pues le mataron a un hermano. En cambio en este lugar han vivido muy tranquilos, lo único es que por la carretera que va de Trujillo a la Sonora transitan esas personas, pero ellos viven más hacía Palermo y salen al pueblo por otro lado.

Respecto de la señora MARÍA SELSA, dice distinguirla porque en una ocasión fue a su casa y la volvió a ver un día en el pueblo y allí se enteró que habían vendido la finca pero no sabe por qué lo hizo. No tiene presente a su esposo ni conoce al señor DUBERNEY y tampoco tiene conocimiento de amenazas en su contra.

De otra parte, al preguntarle si conoce al señor NESTOR LOAIZA y que éste haya tenido alguna relación con el predio objeto de esta reclamación, afirmó que después de comprar la finca escuchó que este señor había tenido que ver con la finca por un dinero que le prestó a ellos (refiriéndose a la señora MARÍA SELSA y al esposo), pero no sabe nada más porque él no tiene papeles de la finca, solo era don JAIR, según las escrituras.

La declaración del señor ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO<sup>47</sup> coincide con lo manifestado por su esposa tanto en lo referente a los aspectos de la negociación (precio, forma de pago y recursos para su cancelación) como con el contexto de violencia vivido en la zona donde habitan hace aproximadamente 30 años. En igual sentido indica que compró al señor JAIR quien es amigo de hace muchos años, además antes de comprar el predio el citado señor le alquiló allí para tener un ganado según manifestó: *“..le pagué por pasto unos días, como tres o cuatro meses para tener los animales”*.

En ese orden, también manifestó que conoce a los señores ORLANDO y SELSA, con quienes solo tenía relación de vecinos y de hecho un día negociaron un ternero, afirma que ellos vivieron poquito ahí en la finca y no sabe porque vendieron. Y cuando se fueron de la finca no volvieron a saber de ellos, solo que le manejaban una finca al Alcalde (NESTOR LOAIZA) y hasta ahora con este proceso se enteró que el señor ORLANDO falleció.

Adujó que don ORLANDO a veces le administraba las fincas a don NÉSTOR LOAIZA, era como agregado de él, y don NÉSTOR sí estuvo unos días con la finca objeto de esta reclamación, pero no sabe porque, ni como JAIR resultó con aquella tierra a los tiempos.

Con relación a las indagaciones sobre el predio para proceder a su compra, indica que un abogado hizo los papeles y ellos fueron con su esposa y JAIR a firmar, desconoce si

<sup>47</sup> En la declaración de parte contenida en el Cd visible a folio 16 del cuaderno del Tribunal

quien contrató al abogado fue JAIR, y cuando fueron allá ellos ya habían acordado el negocio, el precio de venta y todo y culmina asegurando que él no buscó asesoría jurídica porque compró la finca por las vías legales y reitera que por esa zona no hubo violencia ni nada.

Por su parte, el señor BERNARDO ROJAS LARA manifestó<sup>48</sup> que conoce al señor ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO casi desde que nació porque eran vecinos y allí se levantaron y afirma que es una persona de bien, muy trabajador.

Refiere que ALBEIRO MARTÍNEZ compró legalmente la tierra, de hecho él fue testigo, y sobre la negociación aduce que JAIR estaba vendiendo y ALBEIRO estaba interesado en adquirir una tierra, la finca le gusto porque le quedaba cerca para trabajarla, hablaron y llegaron a un acuerdo, le daba una parte de plata y para el saldo le dio plazo, le parece que la compra-venta fue por \$30.000.000 y en dicha negociación no se mencionó para nada al señor NESTOR LOAIZA. Desconoce cuánto se canceló en cada cuota, sólo sabe que ALBEIRO le contó que había dado una suma inicial y que JAIR le concedió plazo como de seis meses para el resto, le parece que hasta fijaron intereses y que el valor pactado se pagó en su totalidad.

Afirma que el señor ALBEIRO tiene otra finca de café donde vive y la que compró la tiene con pasto para ganado.

Con relación a la vereda Bajo Cáceres dice conocerla muy bien y por ello asegura que esa zona no fue afectada por la violencia, allí no existieron grupos, éstos estaban en La Sonora que queda mucho más arriba, y donde sí ocurrieron muchos hechos, mientras que allí no pasó nada.

Aduce que conoció al señor ORLANDO como dueño de esa finca y que tenía siembra de café, nada más, no supo de amenazas en su contra, ni tampoco para donde se fueron, después se enteró que falleció de muerte natural. Y con relación a los motivos por los cuales salió de su finca, ha escuchado comentarios que prestó una plata a interés y luego se enredó mucho y no pudo pagar y entonces le embargaron la propiedad, cree que fue un particular, y así duro un tiempo y después se la vendieron al señor JAIR GARCIA y éste se la vendió a ALBEIRO MARTÍNEZ.

Cree que el señor NESTOR LOAIZA fue quien hizo el préstamo y tuvo el predio embargado, pues esa finca duró un tiempo en sus manos, él es un señor del pueblo que fue Alcalde, vive en Trujillo y cuando dice que la finca estaba embargada se refiere a que el señor ORLANDO en una mala situación le tocó salir de la finca y dejarla en pago de la plata.

---

<sup>48</sup> Declaración de parte rendida ante esta Corporación, contenida en el CD visible a folio 77 del cuad. Del Tribunal.

Manifiesta que los señores NESTOR y JAIR son amigos y vecinos del pueblo de toda la vida y desconoce cómo fue el negocio de la finca entre ellos, solo sabe porque la gente del pueblo comenta cuando hay ventas, dicen fulano le vendió a éste o a otro, y además JAIR tiene su escritura pública.

Por tanto, conforme a las declaraciones antes descritas, los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO adquirieron el predio por compraventa celebrada con el señor JOSÉ JAIR GARCIA OROZCO, acto que consta en la Escritura Pública No. 270 del 1 de noviembre de 2008<sup>49</sup>.

También obra a folios la Escritura Pública No. 189 del 27 de agosto de 2005<sup>50</sup>, en la que consta que el señor JOSÉ JAIR GARCIA OROZCO compró dicho predio a los señores ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS y MARÍA SELSA ARENAS.

No obstante este último documento público, los señores DUBERNEY OROZCO ARENAS, MARÍA SELSA ARENAS y DIANA MARÍA OROZCO ARENAS, manifestaron<sup>51</sup> que la finca se la vendieron al señor NESTOR LOAIZA, quien les ofreció \$10.000.000 y les entregó una inicial por \$5.000.000 para cancelar la deuda que originó las amenazas de los paramilitares, y después les dio el saldo con el que pagaron otras obligaciones, y que éste a su vez lo vendió posteriormente. Hecho que es confirmado igualmente por el señor ALBERTO LOAIZA ZAPATA<sup>52</sup> (hermano de NESTOR LOAIZA), cuando aduce que el señor ORLANDO le vendió la finca a su hermano, él no presenció el negocio como tal, pero sabe que se canceló un primer contado el cual se utilizó para pagar dicha deuda y el restante les fue entregado por cuotas y una vez a paz y salvo hicieron la Escritura de compraventa. El señor JUSTO PASTOR ARENAS GRISALES también indica saber que esa propiedad fue vendida al mismo señor.

En igual sentido, los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ, ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO y BERNARDO ROJAS LARA refirieron en sus respectivas declaraciones, que el predio objeto de restitución, previo a ser de propiedad del señor JOSÉ JAIR GARCÍA OROZCO estuvo en manos del señor NESTOR LOAIZA pero todos desconocen cómo se llevó a cabo la negociación entre ellos.

Así entonces, los señores MARTÍNEZ QUINTERO adquirieron el predio objeto de reclamación en el año 2008, transcurrido un periodo de cinco años después de los hechos victimizantes que obligaron a la solicitante y a su esposo ORLANDO a negociar dicha propiedad con el señor NESTOR LOAIZA, quien a su vez lo vende al señor JOSÉ JAIR, transacción primera de la que dan fe tanto la solicitante como los señores DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS, ALBERTO LOAIZA ZAPATA y JUSTO PASTOR ARENAS GRISALES, pese a que no exista documento alguno que así lo respalde, dado que la Escritura Pública solo refleja la compraventa celebrada

<sup>49</sup> Folios 47-49 cuad. Pruebas específicas

<sup>50</sup> Folios 50-51 cuad. Pruebas específicas

<sup>51</sup> Declaraciones contenidas en el CD visible a fl. 226 del cdno de trámite

<sup>52</sup> En la declaración rendida ante la U.R.T. visible a folios 37-38 del cdno pruebas específicas

entre los señores ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS y MARÍA SELSA ARENAS con JOSE JAIR GARCIA OROZCO.

Negociaciones aquellas, que de cierta forma son corroboradas por los señores ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO y BERNARDO ROJAS, cuando indican que previo a que el señor JOSÉ JAIR tuviera la titularidad del dominio, ese bien estuvo bajo la posesión del señor NESTOR LOAIZA, quien fue Alcalde de esa municipalidad.

Revisadas así todas las declaraciones, puede concluirse que los señores MARTÍNEZ QUINTERO, celebraron la compraventa del predio objeto de reclamación, con total convencimiento, confianza y seguridad que estaban obteniendo la propiedad de manos del titular del dominio, no solo por la cercanía geográfica que tenían con la finca, sino también por la relación de amistad que tenían con el señor JOSÉ JAIR GARCIA (VENDEDOR), negociación que elevaron a Escritura Pública y registraron sin ningún contratiempo. Siendo así el elemento objetivo que exige la buena fe exenta de culpa se cumple a cabalidad en este asunto.

Y en lo que atañe al elemento subjetivo, resulta muy creíble la versión de los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO, cuando manifiestan que ignoran las verdaderas razones que llevaron a los solicitantes a vender su fundo, pues como bien afirmaron los señores DUBERNEY OROZCO ARENAS, MARÍA SELSA ARENAS y DIANA MARÍA OROZCO ARENAS, tal hecho no fue denunciado, y conforme a los relatos no fue un suceso de tal notoriedad que permita presumir que toda la región y en especial la pareja MARTÍNEZ QUINTERO debía conocer, máxime que enajenaron el bien al señor NESTOR LOAIZA, alcalde del Municipio de Trujillo y se fueron a administrarle una finca al mismo señor.

Así mismo, reviste gran importancia que lo indicado por los opositores respecto del conflicto de violencia vivido en la zona, coincide con el reseñado en la misma solicitud de restitución, en el sentido que el grupo armado a quien se le atribuyen las amenazas que llevaron a la reclamante y a su esposo a la venta forzada de su finca, tuvieron su asentamiento y actuar delictivo de manera muy marcada y de público conocimiento en los Corregimientos de la Sonora y Puente Blanco, entre otras regiones aledañas.

Valoradas las pruebas aportadas y practicadas, puede concluirse que los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO no intervinieron en el negocio que se presume viciado, no tuvieron conocimiento de los hechos victimizantes que obligaron a la solicitante y a su compañero permanente a desprenderse del dominio del predio objeto de restitución, que para la fecha de la compraventa por ellos realizada, el mencionado bien había sido objeto de otras dos negociaciones, sin que se diga que quienes en ellas mediaron (NESTOR LOAIZA y JOSE JAIR GARCIA) estuvieran vinculados a organizaciones ilegales o hayan incidido en el suceso generador de la enajenación forzada del año 2003 y finalmente que en la

actuación no aparece indicio alguno de vinculación de los opositores con grupos armados ilegales, contrario a ello se trata de dos campesinos calificados como personas trabajadoras y de bien.

Así entonces, está acreditada la buena fe exenta de culpa de los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO dentro de la negociación descrita, lo que conlleva a declarar fundada su oposición y consecuente con ello tienen derecho a la compensación que contempla el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

En tales condiciones, y para efectos de conceder tal derecho habrá de tenerse en cuenta el dictamen pericial que obra en el expediente<sup>53</sup>, ordenado por esta Corporación y realizado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, del cual se corrió traslado a los interesados, sin que éstos presentaran objeción alguna, solo el Ministerio Público solicitó aclaración, petición acogida por esta Sala y atendida por el perito, como más adelante se referenciará.

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

En el trabajo presentado, para determinar el valor actual, el perito cita como fundamento la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que para el terreno tiene en cuenta la metodología de comparación o de mercado, consistente en el análisis de las ofertas o transacciones de bienes semejantes o comparables, y para las construcciones se basa en el costo de reposición menos la depreciación acumulada; además de la investigación económica realizada mediante entrevistas con propietarios de la zona donde está ubicado el predio a avaluar, y el análisis de los referentes catastrales, elementos a partir de los cuales concluye que el valor actual del predio y las mejoras plantadas asciende a la suma de \$89.127.980.

Frente a tal conclusión, ni la solicitante ni los opositores presentaron reparo alguno. Por su parte, la Representante del Ministerio Público solicitó aclarar los siguientes aspectos: i) las fuentes consultadas para establecer el precio por hectárea a valor de mercado como se enunció; ii) si el terreno es productivo o apto para ello en la

---

<sup>53</sup> Fls. 108 al 131 del cuad. Del Tribunal

actualidad, atendidas las restricciones en cuanto a uso del suelo para zonas agroforestales como se plasmó en el estudio y iii) indicar si al tomar el precio del bien al momento en que se produjeron los hechos que motivaron la acción restitutoria e incrementarlo anualmente con base en el IPC, éste valor podría arrojar una suma similar a la indicada conforme al método empleado para calcular el precio de los fundos. Puntos que fueron debidamente clarificados en escrito visible a folios 168-169 del cuaderno del Tribunal y del cual se corrió traslado a los interesados, sin que presentara contradicción alguna.

Así entonces, teniendo en cuenta las particularidades de dicha experticia, como la experiencia misma de la entidad que la elaboró, se acogen en integridad los valores allí expuestos, y el valor reconocido a los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO, asciende a la suma de \$89.127.980.

Así pues, se impone la restitución del predio reclamado a favor de la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y de la masa sucesoral del causante señor ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS, para lo cual es necesario dejar sin efectos jurídicos el contrato de compraventa celebrado entre éstos y el señor JOSÉ JAIR GARCÍA OROZCO, así como la nulidad de las demás negociaciones posteriores que se deriven de la actuación inexistente, en consecuencia, se ordenará la entrega del bien a la reclamante y a los herederos del señor ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS.

Y dado que se acreditó que los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO actuaron de buena fe exenta de culpa, es necesario ordenar su compensación en los términos del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, para lo cual se tendrá en cuenta el avalúo realizado por el IGAC, en el cual se define el valor actual del predio, quedando a cargo del Fondo de Restitución de Tierras de la UAEGRTD el pago de dicho valor.

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

Para efectos de la implementación de las medidas de reparación, se debe brindar a la reclamante y a los herederos del señor ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS, la información completa sobre sus derechos, la oferta institucional, los procedimientos y requisitos para acceder a ella y las instituciones responsables de su prestación, y garantizar su participación activa y efectiva en la planeación, diseño y ejecución de los proyectos productivos.

De otra parte, se declarará fundada la oposición presentada por los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO quienes acreditaron la buena fe exenta de culpa, y se dispondrá el reconocimiento de la compensación teniendo en cuenta el avalúo del predio y su actualización a la fecha de pago, por parte del fondo.

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

### RESUELVE.

**PRIMERO. RECONOCER** la calidad de víctima de la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y su núcleo familiar conformado por sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS y en consecuencia, se ordena la protección de sus derechos mediante la reparación integral.

**SEGUNDO. ORDENAR** la restitución jurídica y material, en favor de la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y de la masa sucesoral del causante señor ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS, del predio denominado “Agua Linda”, ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Trujillo, Corregimiento de El Tabor, Vereda Bajo Cáceres identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 384-26499, con área de 9 Has 3.572 m2, con las siguientes coordenadas y linderos<sup>54</sup>:

COORDENADAS DEL LINDERO DE PREDIO "EL SACRIFICIO-AGUA LINDA"				
SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO IGAC				
PUNTO	COORDENADAS PLANAS MAGNA SIRGAS OESTE		COORDENADAS GEOGRAFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD
1	955776,018	1080349,348	4°11'45,38422"N	76°21'13,71468"W
2	955795,575	1080377,621	4°11'46,02001"N	76°21'12,79740"W
3	955811,162	1080395,924	4°11'46,52686"N	76°21'12,20349"W
4	955824,747	1080412,972	4°11'46,96858"N	76°21'11,65033"W
5	955840,455	1080441,623	4°11'47,47906"N	76°21'10,72091"W
6	955845,973	1080443,816	4°11'47,65862"N	76°21'10,64964"W
7	955858,168	1080442,509	4°11'48,05564"N	76°21'10,69165"W
8	955864,544	1080439,653	4°11'48,26329"N	76°21'10,78406"W
9	955881,001	1080436,762	4°11'48,79910"N	76°21'10,87730"W
10	955890,222	1080437,083	4°11'49,09926"N	76°21'10,86661"W
11	955895,539	1080435,633	4°11'49,27239"N	76°21'10,91347"W
12	955910,282	1080425,979	4°11'49,75260"N	76°21'11,22604"W
13	955929,073	1080409,501	4°11'50,36480"N	76°21'11,75974"W
14	955942,340	1080395,781	4°11'50,79710"N	76°21'12,20419"W
15	955961,827	1080374,312	4°11'51,43210"N	76°21'12,89970"W
16	955969,456	1080365,699	4°11'51,68071"N	76°21'13,17873"W
17	955979,521	1080341,701	4°11'52,00907"N	76°21'13,95652"W
18	955998,281	1080309,885	4°11'52,62073"N	76°21'14,98753"W
19	956011,353	1080277,068	4°11'53,04724"N	76°21'16,05117"W
20	956025,442	1080257,951	4°11'53,50646"N	76°21'16,67059"W
21	956038,726	1080243,887	4°11'53,93931"N	76°21'17,12619"W
22	956051,235	1080233,703	4°11'54,34682"N	76°21'17,45601"W
23	956060,691	1080228,419	4°11'54,65480"N	76°21'17,62705"W

<sup>54</sup> El área, coordenadas y linderos acá relacionados corresponden a los contenidos en el levantamiento Planimétrico visible a folios 202 al 222 del cuaderno de trámite.

24	956043,733	1080212,633	4°11'54,10325"N	76°21'18,13939"W
25	956041,604	1080212,079	4°11'54,03396"N	76°21'18,15742"W
26	956039,858	1080210,890	4°11'53,97716"N	76°21'18,19602"W
27	956038,296	1080176,837	4°11'53,92733"N	76°21'19,30018"W
28	956035,637	1080169,026	4°11'53,84101"N	76°21'19,55351"W
29	956015,351	1080149,737	4°11'53,18122"N	76°21'20,17953"W
30	956010,715	1080139,986	4°11'53,03059"N	76°21'20,49583"W
31	955967,520	1080150,968	4°11'51,62414"N	76°21'20,14105"W
32	955927,728	1080140,429	4°11'50,32911"N	76°21'20,48395"W
33	955902,624	1080126,374	4°11'49,51232"N	76°21'20,94040"W
34	955882,854	1080107,718	4°11'48,86931"N	76°21'21,54588"W
35	955830,497	1080091,659	4°11'47,16542"N	76°21'22,06813"W
36	955785,544	1080080,804	4°11'45,70239"N	76°21'22,42142"W
37	955749,438	1080076,203	4°11'44,52717"N	76°21'22,57168"W
38	955709,816	1080073,824	4°11'43,23743"N	76°21'22,65000"W
39	955687,222	1080074,115	4°11'42,50192"N	76°21'22,64124"W
40	955677,126	1080076,762	4°11'42,17318"N	76°21'22,55572"W
41	955666,433	1080080,579	4°11'41,82498"N	76°21'22,43228"W
42	955658,866	1080085,827	4°11'41,57850"N	76°21'22,26235"W
43	955641,450	1080103,635	4°11'41,01102"N	76°21'21,68548"W
44	955630,412	1080120,045	4°11'40,65121"N	76°21'21,15374"W
45	955625,380	1080127,935	4°11'40,48717"N	76°21'20,89808"W
46	955617,010	1080141,964	4°11'40,21428"N	76°21'20,44346"W
47	955609,550	1080155,206	4°11'39,97103"N	76°21'20,01434"W
48	955654,958	1080193,627	4°11'41,44805"N	76°21'18,76726"W
49	955701,660	1080238,708	4°11'42,96698"N	76°21'17,30420"W
50	955730,436	1080280,111	4°11'43,90248"N	76°21'15,96092"W
51	955760,306	1080327,906	4°11'44,87340"N	76°21'14,41037"W

**CUADRO DE LINDEROS SEGUN LEVANTAMIENTO IGAC**

PREDIO	DIRECCION	DIMENSIONES SOBRE LINDEROS	
PREDIO "EL SACRIFICIO-AGUA LINDA"  CEDULA No 00-00-0005-0108-000	NOR-ESTE	Entre puntos 27 y 23 en 61,569 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0382-000 "La Palmera" o "La Elda" de SILVIO GOMEZ MONTOYA.	
	NORTE	SUR-ESTE	Entre puntos 23 y 11 en 270,540 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0118-000 "Sacrificio" de JESUS SALVADOR LOPEZ BEDOYA.
MATRICULA No 384-26499	ESTE	SUR	Entre puntos 11 y 2 en 135,150 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0435-000 "Miravalle" de MARÍA LIBIA LOPEZ PELAEZ.
		SUR-OESTE	Entre puntos 2 y 47 en 292,134 metros con quebrada El Silencio al medio, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0107-000 "El Frutiño" de JESUS CARLOSAMA GOMEZ.
	SUR	NOR-OESTE	Entre puntos 47 y 36 en 215,266 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0120-000 "La Esneda" de ALBA NUBIA SOLANO MEJIA.
		NOR-ESTE	Entre puntos 36 y 34 en 101,010 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0479-000 "Lote" de JESUS DAVID LOPEZ GARCIA.
		NOR-ESTE	Entre puntos 34 y 30 en 141,687 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0119-000 "El Jardín" de JESUS SALVADOR LOPEZ BEDOYA.
	OESTE	NOR-ESTE	Entre puntos 30 y 27 en 47,041 metros con cerco en alambre de púa, con predio de cedula catastral No 00-01-0005-0119-000 "El Jardín" de LEONOR LOPEZ BEDOYA.

**TERCERO. DECLARAR** la inexistencia del contrato de compraventa realizado entre los señores ORLANDO ANTONIO OROZCO RIOS y MARÍA SELSA ARENAS GRISALES (Vendedores) con el señor JOSÉ JAIR GARCÍA OROZCO (Comprador), sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-26499, contenido en la Escritura Pública

No. 189 corrida en la Notaría Única de Trujillo, el día 27 de agosto de 2005, y consecuente con ello, la inexistencia de la compraventa celebrada entre el señor JOSÉ JAIR GARCIA OROZCO (vendedor) y MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO (Compradores), sobre el mismo bien contenida en la Escritura Pública No. 270 del 1º de noviembre de 2008 de la misma Notaría. Líbrese oficio al señor Notario para que obre de conformidad.

**CUARTO. ORDENAR** al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUÁ, que deje sin efecto los registros de las compraventas a que alude el numeral anterior, inscritas el 12 de septiembre de 2005 y 19 de noviembre de 2008, según anotaciones No. 14 y 15 del folio de matrícula inmobiliaria No.384-26499; así mismo y sin cobro alguno registre esta sentencia y cancele la inscripción de la demanda de restitución y la sustracción provisional del comercio, medidas ordenadas cautelarmente sobre el mismo predio. Igualmente deberá expedir copia del certificado con las anotaciones correspondientes, con destino a este proceso. Para tal efecto, por Secretaría líbrese oficio con los anexos requeridos.

**QUINTO. ORDENAR** a los señores MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO que dentro del término de un (1) mes, contado a partir de la ejecutoria de esta providencia, hagan entrega material del inmueble descrito e individualizado en el numeral SEGUNDO, a la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y a sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS, a través de la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, y en el evento en que no se produzca la entrega voluntaria, desde ya se comisiona para ese efecto al señor Juez Promiscuo Municipal de Trujillo (Valle), a quien se libraré despacho con los insertos del caso.

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

**SÉPTIMO. ORDENAR** al MUNICIPIO DE TRUJILLO VALLE, como medida con efecto reparador, declarar la prescripción y condonación de los impuestos adeudados a la fecha de la sentencia sobre el predio denominado “Agua Linda”, ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Trujillo, Corregimiento de El Tabor, Vereda Bajo Cáceres identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 384-26499 y Cédula Catastral No. 7682800000050108000, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 121 de la ley 1448 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 43 y siguientes del Decreto 4829 de 2011.

**OCTAVO. ORDENAR** a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS y al señor ALCALDE MUNICIPAL DE TRUJILLO, que establezcan el plan de retorno y cualquier otro que resulte necesario para la atención, asistencia y reparación integral que requieran la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS y garantice el acceso a programas de salud y atención psicosocial.

**NOVENO. ORDENAR** a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS que en el término máximo de un (1) mes, siguiente a la fecha de la entrega del predio, adelante las gestiones de diseño e implementación de proyectos productivos integrales, acordes con el potencial de explotación del predio, dando a la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS la asesoría, las herramientas, insumos, materiales y demás elementos necesarios para iniciar su ejecución en un término máximo de seis (6) meses y brindando asesoría continua para su desarrollo, con el fin de alcanzar una estabilidad socioeconómica y el goce efectivo de sus derechos.

**DÉCIMO. ORDENAR** al MINISTERIO de AGRICULTURA y al BANCO AGRARIO, que en el marco de sus competencias, incluyan a los señores MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y a sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS, como beneficiarios de subsidios de vivienda rural o mejoramiento de vivienda rural, en el evento en que reúnan los requisitos socio económicos y familiares exigidos para acceder a los mismos, previa caracterización de UAEGRTD. Líbrense los oficios correspondientes.

**DÉCIMO PRIMERO. ORDENAR** a la UNIDAD DE ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, que inicie el trámite de identificación de afectaciones necesario para otorgar a la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y a sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS, la indemnización administrativa si a ello hay lugar, teniendo en cuenta los daños y las características del hecho victimizante.

**DECIMO SEGUNDO. ORDENAR** al Director del SENA Territorial Valle, para que se brinde la información sobre la oferta de capacitación a la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES y a sus hijos DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO

ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS, y se adelanten las gestiones para su vinculación a los programas de su elección.

**DECIMO TERCERO. ORDENAR** a los representantes del SENA Regional Valle, al Ministerio del Trabajo y a la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para que se brinde a la señora **MARÍA SELSA ARENAS GRISALES** y a sus hijos **DUBERNEY OROZCO ARENAS, DIEGO FERNANDO OROZCO ARENAS, INÉS ROCIO OROZCO ARENAS, DIANA MARÍA OROZCO ARENAS y JOSE JULIÁN OROZCO ARENAS**, que se encuentren en edad y aptitud laboral, la información necesaria para que puedan optar por los programas de empleo y emprendimiento de que trata el artículo 68 del Decreto 4800 de 2011, y sean incluidos en ellos, en el término de dos meses a partir de su elección.

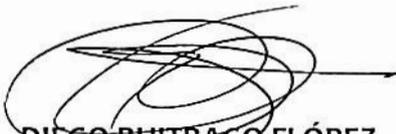
**DECIMO CUARTO.** Declarar acreditada la buena fe exenta de culpa alegada por los señores **MARÍA LUCILA QUINTERO MARTÍNEZ Y ALBEIRO MARTÍNEZ GIRALDO**, en consecuencia ordénese al FONDO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, el pago de una compensación en dinero a su favor, por valor de OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (\$89.127.980), suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**DECIMO QUINTO.** Sin lugar a costas.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

  
**GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO.**

Magistrada

  
**DIEGO BUITRAGO FLÓREZ**

Magistrada.

  
**CARLOS ALBERTO TRÓCHEZ ROSALES**

Magistrado.

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

073  
2 JUN 2015  
Señor...  
a las...  
El Secretario (a)

REPUBLICA DE COLOMBIA



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

Magistrada Dra. GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO

Auto de Sustanciación No. 083

Santiago de Cali, dieciséis (16) de junio de dos mil diecisiete (2017)

El abogado de los Solicitantes presentó sustitución al poder que le fue conferido para representar a la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES, por lo que se dispondrá el reconocimiento de Personería a la nueva apoderada.

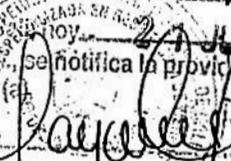
Por lo anterior, la suscrita Magistrada,

**DISPONE:**

**ACÉPTESE** la sustitución del poder allegado por el Abogado VICTOR HUGO SANDOVAL IZQUIERDO, y **RECONÓZCASE** personería a la Doctora YOHANNA VALLEJO CASTILLO CORAL como apoderada judicial de la señora MARÍA SELSA ARENAS GRISALES, dentro de la presente solicitud de restitución, en la forma y términos de su designación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO**  
Magistrada

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE CALI  
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN  
RESTITUCIÓN DE TIERRAS  
Auto de Sustanciación No. 083  
Santiago de Cali, 16 de JUN 2017  
Se notifica la providencia que antecede,  
El Secretario  
  
SECRETARIA

