



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA**  
**SALA TERCERA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS**

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
Magistrado ponente

Medellín, ocho (8) de marzo de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No:	3-R
RADICADO:	23001312100120190015401
PROCESO:	ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS
SOLICITANTE:	EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET
OPOSITOR:	SOCIEDAD AGROPECUARIA GANADERA LOS SAUCES S.A.
SINOPSIS:	Se encontraron probados los presupuestos axiológicos para amparar el derecho fundamental a la restitución y se ordena su formalización a la Agencia Nacional de Tierras - ANT. No prospera la oposición ni se reúnen los requisitos para reconocer la segunda ocupación. Se reitera precedente referente a que, en el proceso transicional, <i>«transcurridos 5 años de ocupación y explotación de un bien baldío con cumplimiento de los demás requisitos, el ocupante pasa de tener una mera expectativa a un verdadero derecho consolidado, y por lo tanto, transmisible a los herederos»</i> .

### I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Decidir la solicitud de restitución de tierras incoada por EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET, -sucedido procesalmente por su cónyuge y/o herederos-, a través de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS, en adelante UAEGRTD o URT, respecto de un fundo rural denominado «PUERTO MALO», ubicado en el corregimiento La Lorenza del municipio de Canalete – Córdoba, proceso en el cual se admitió la oposición de la SOCIEDAD AGROPECUARIA GANADERA LOS SAUCES S.A.

## II. ANTECEDENTES

### 2.1. Síntesis de las pretensiones

2.1.1. Proteger, en los términos de los artículos 3, 74 y 75 de la Ley 1448 de 2011, el derecho fundamental a la restitución en favor de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET y de ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ DE SOTO, cónyuge al momento de los hechos y, en consecuencia, ordenar la restitución material y jurídica del fundo rural de menor extensión denominado «PUERTO MALO» con un área georreferenciada de 11 hectáreas con 5122 metros<sup>2</sup>, inmerso en otro de mayor extensión que lleva el mismo nombre, ubicado en el corregimiento La Lorenza del municipio de Canalete – Córdoba, distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria -FMI- 140-18982, y asociado a la cédula catastral 23-090-00-00-00-00-0016-0076-0-00-00-0000, disponiéndose además su formalización mediante la declaración de pertenencia por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

2.1.2. Declarar la inexistencia del negocio jurídico de compraventa de derechos herenciales celebrado entre EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET y la sociedad CEDRELA S.A. mediante la Escritura Pública 1931 del 18/8/1995, corrida en la Notaría 1° de Montería, así como la nulidad de los negocios jurídicos realizados con posterioridad.

2.1.3. Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en adelante ORIP, de Montería, inscribir la sentencia que ordene la restitución y declaración de pertenencia en el FMI 140-18982; cancelar los actos y negocios jurídicos respecto de los cuales recaiga la declaratoria de inexistencia y nulidad en torno al bien, así como las medidas cautelares ordenadas en la admisión de este proceso; cancelar los gravámenes, derechos reales que en torno al bien restituido figuren en favor de terceras personas y la falsa tradición; inscribir la medidas de protección previstas en los artículos 91 literal e) y 101 de la Ley 1448 de 2011 y actualizar la información alfanumérica y espacial del bien en las bases de datos registral y catastral.

2.1.4. Proferir todas las órdenes reparativas y complementarias a la restitución previstas en el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011 que garanticen el retorno, y en materia de seguridad, salud, educación, vivienda, alivio de pasivos, capacitación y proyectos productivos, aplicando criterios diferenciadores para garantizar la efectividad de la restitución jurídica y material, y la estabilidad en el ejercicio y goce efectivo de los derechos amparados.

## 2.2. Síntesis de los hechos alegados

2.2.1. Leovigildo Soto Pantoja, padre del solicitante, adquirió el predio «PUERTO MALO» ubicado en el corregimiento La Lorenza, municipio de Canalete, departamento de Córdoba, por compra realizada al señor Emilio Durango Jiménez mediante Escritura Pública 219 del 25 de marzo de 1960, corrida en la Notaría Primera de Montería, la que se inscribió en el FMI 140-18982 como «falsa tradición».

2.2.2. Una vez falleció Soto Pantoja, quienes le sucedieron hicieron una partición «de hecho» correspondiéndole a cada uno doce hectáreas aproximadamente del predio, donde el acá solicitante destinó la porción que le correspondió a las actividades agrícolas y fue su domicilio familiar.

2.2.3. Para el año 1995 el solicitante empezó a verse afectado por la presencia de grupos armados al margen de la ley. Entre otros hechos, relató que «*cercano al predio construyeron una pista clandestina de aterrizaje*», cerrándole el acceso a todos los predios colindantes; que en ese mismo año llegaron a su vivienda varios hombres armados, sin distinguir a qué grupo pertenecían, y le manifestaron que tenía que vender la tierra, pero él y sus hermanos dijeron que no querían vender porque ellos no habían liquidado la sucesión, sin embargo, «*los llevaron al municipio de Montería engañados y los pusieron a firmar*»; le dijeron que tenía que vender el predio «*a las buenas o a las malas*», y a los quince días aproximadamente llegaron a su casa esas personas y se la tumbaron, e inmediatamente tuvieron que irse de allí hacia el casco urbano de Canalete; que inicialmente el solicitante se desplazó solo para San Francisco de Rayo, por los lados del municipio de Planeta Rica, y a los pocos días salieron sus familiares; desde ese momento «*dej[aron] abandonado el predio y nunca más regres[aron] por temor*».

2.2.4. Según la anotación 5 del FMI 140-18982, los señores Eduardo Enrique, Diego, José Manuel, Marcela Antonia, Gladys del Socorro Soto Royett y Teresa de Jesús Soto de Pestana, transfirieron los «*derechos herenciales proindivisos - falsa tradición*» a favor de la Sociedad CEDRELA S.A., acto protocolizado en la Escritura Pública 1931 de 18 de agosto de 1995 de la Notaría Primera de Montería; y en las anotaciones 6 y 7 del mismo folio figuran las compraventas de «*derechos herenciales proindivisos - falsa tradición*» por parte de Marta De Luis Soto, Otoniel Soto Lozano y Luz Stella Hernández Soto a favor de la sociedad CEDRELA S.A., mediante escrituras públicas 1932 de 18 de agosto de 1995 y 2843 de 11 de diciembre de 1995, otorgadas también en la Notaría Primera de Montería.

2.2.5. Luego de haberse levantado la sucesión del finado Leovigildo Soto Pantoja, la Sociedad CEDRELA S.A. promovió ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería proceso de declaración de pertenencia por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio, el cual culminó con sentencia a su favor el 6 de junio del 2001 en el proceso bajo radicado 2001-8939.

2.6. Surtidas legalmente las comunicaciones en el curso de la etapa administrativa, no se presentó intervención de persona con algún interés; se advirtió que solo el 10% del predio cuenta con los linderos cercados con postes de madera y alambre de púas; que el fundo está constituido aproximadamente en un 70% por terreno plano, y el otro 30% por terreno quebrado el que se encuentra cultivado, en parte, con teca, y en otra parte, cultivos de yuca.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL<sup>1</sup>

#### 3.1. Admisión de la solicitud

Por reparto, le correspondió la solicitud al Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería, quien, mediante auto del 24 de enero de 2020, la admitió,<sup>2</sup> emitió las órdenes propias de esta decisión introductoria y le impartió el trámite según los cánones de la Ley 1448 de 2011.

#### 3.2. Notificaciones y traslado de la solicitud

Se dio cumplimiento a lo previsto en el literal d) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011 notificando la admisión al representante legal del Municipio de Canalete y al delegado del Ministerio Público;<sup>3</sup> se llevó a cabo la publicación<sup>4</sup> de la admisión del proceso en el diario El Espectador en su edición del día 16 de febrero de 2020, y se decretaron las cautelas consistentes en la inscripción de la demanda y la sustracción provisional del predio involucrado en la reclamación, las que fueron acatadas por el Registrador de Instrumentos Públicos de Montería, conforme las constancias que obran en el plenario.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> El expediente de este proceso es virtual, sus actuaciones obran en su integridad en el PORTAL WEB DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA, y puede accederse a través del enlace: [http://restituciontierras.ramajudicial.gov.co/RestitucionTierras/Views/Old/list\\_procesos.aspx?guid=23001312100120190015401](http://restituciontierras.ramajudicial.gov.co/RestitucionTierras/Views/Old/list_procesos.aspx?guid=23001312100120190015401) Pestaña «trámite en otros despachos».

<sup>2</sup> Ib. Consecutivo 7.

<sup>3</sup> Ib. Consecutivos 8 y 11. Oficios y constancias de notificación.

<sup>4</sup> Ib. Consecutivo 22.

<sup>5</sup> Ib. Consecutivo 18.

Se notificó y corrió traslado de la demanda a la Sociedad CEDRELA S.A., quien figura en el FMI 140-18982 como presunto titular del bien, en virtud de declaratoria judicial de pertenencia, -empero quien acudió y se hizo parte en la reclamación fue la Sociedad Agropecuaria Ganadera Los Sauces S.A.-, y lo propio se hizo con la Agencia Nacional de Tierras - ANT ante los indicios de que el bien no contaba con antecedente registral privado.

Finalmente, se le comunicó la admisión del proceso a la Agencia Nacional de Hidrocarburos ANH, el Ministerio de Minas y Energías, la Agencia Nacional de Minería ANM y la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge CVS, quienes se pronunciaron de acuerdo a sus competencias e intereses sin esgrimir oposición a la restitución.<sup>6</sup>

### **3.3. Síntesis de la oposición**

A través de apoderado judicial, la Sociedad Agropecuaria Ganadera Los Sauces S.A. se opuso a que la porción georreferenciada por la UAEGRTD del predio «PUERTO MALO», fuera restituida en favor del pretensor.<sup>7</sup>

Para el efecto, elevó diversos reparos, empezando por el contexto general de violencia sobre el cual la UAEGRTD sustentó en buena parte la demanda, en el sentido que *«el mismo fue moldeado, cercenado o acomodado a la intención o propósito (...) que le asiste a la URT de Córdoba, cual, es lograr la restitución de un universo de predios en el Municipio de Canalete, ya que según la política pública de restitución, tiene un alto nivel de transicionalidad, como en efecto da cuenta la inmensa propaganda mediática que se observa en portales de internet y en los medios de comunicación»*, siendo que el problema acá suscitado *«toca las raíces de los problemas sociales y agrarios, los cuales cobran vigencia hoy más que nunca en los escenarios de negociaciones de la paz (...), y va más allá de la presentación simplista y sesgada que hizo la URT sobre el contexto de violencia, en el marco de la demanda»*.

Que *«la lucha por el derecho a la tierra o por el reconocimiento y preservación jurídica de este derecho, ha sido indistintamente el móvil, el pretexto o el escenario del conflicto»*, y que *«en la historia reciente de Colombia esta lucha ha tomado formas tan diversas como la protesta cívica, la ocupación arbitraria de baldíos, la invasión circunstancial o*

---

<sup>6</sup> Ib. Consecutivos 15, 16, 19, 20 y 21.

<sup>7</sup> Ib. Consecutivo 17.

*sistemática de predios privados, la aplicación de grandes reformas agrarias, la negociación irregular, el despojo y el desplazamiento».<sup>8</sup> Que «a partir de 1975 las FARC, el ELN y EPL, especialmente, se consolidaron como actores político-militares determinantes en diferentes regiones del país, de la cual no fue ajena la región Caribe», y cada grupo, a su manera, «emprendió la lucha por la tierra promoviendo invasiones urbanas o rurales. En muchos casos sobrevino la negociación entre las partes o auspiciada por el Estado; en algunos, la ocupación irregular se prolongó por ineficacia estatal generando el desistimiento de los propietarios; y en otros, el Estado impulsó los procesos de extinción que terminaron despojando al propietario y favoreciendo al invasor, sin mediar tesis alguna sobre las circunstancias del abandono en épocas de conflictos armados y sociales».*

*Que desde tiempo pretérito «la estrategia de invasiones sistemáticas fue[ron] un instrumento de poder local, poblacional y territorial que se prolongó por varias décadas; se dispersaron a lo largo de tierras ubicadas en sabanas, tierras planas ya colonizadas bajo consignas tales como “Desalambrar” o “La tierra pa quien la trabaja”; no obstante detrás de esa estrategia altruista, se cocinó una cruel historia de desplazamientos, asesinatos, desapariciones, abandonos forzados, ventas forzadas al INCORA y despojos, que hoy no cuentan en el contexto de violencia que presenta la URT a nivel Nacional como parte de su política pública».*

*Es decir, que «el conflicto (...) por la tenencia de la tierra, concretamente en este sector del departamento de Córdoba, excedió la esfera de las acciones e intereses estratégicos o tácticos de los actores irregulares y logró involucrar sustancialmente a la población inerte en general, quienes quedaron inmersos en medio de estrategias subversivas que aplicaban con mucho tino los principios de la compartimentación, clandestinidad, trabajo soterrado de masas e inversión de la responsabilidad revolucionaria».*

*Finalmente, aclaró «que la finalidad de [su relato] no es criminalizar el campesinado, ni estigmatizar las luchas sociales agrarias, sino por el contrario, demostrar fehacientemente que en el marco de nuestra historia contemporánea los proyectos político militares de las FARC, ELN, EPL y M19, entre otros, jugaron un rol determinante en la instauración y puesta en marcha de diversos conflictos sociales y agrarios que hoy más que nunca se ven parcialmente reflejados en estos procesos- de justicia transicional».<sup>9</sup>*

---

<sup>8</sup> Ib. Página 2 de 41.

<sup>9</sup> Ib. Páginas 4 y 5 de 41.

Frente a los hechos particulares de la demanda, refirió que *«son absolutamente imprecisos, omisivos y sórdidos»*,<sup>10</sup> pues en todas las entrevistas que el solicitante rindió ante la UAEGRTD refirió distintas versiones en torno a los supuestos motivos de la venta del bien. En una primera oportunidad manifestó *«que él y sus hermanos fueron obligados a vender por un grupo de hombres armados, y que fueron llevados engañados a Montería a firmar algo»*, y aunque dice no saber qué firmó, *«sí sabía que iba a recibir un dinero por la firma de algo»*.

Que de siete hermanos que eran, tres negociaron al mismo tiempo, luego negociaron otros cuatro herederos, pero el solicitante omitió indicar *«que uno de los herederos no vendió su tierra completa ya que sacó 2 hectáreas para dársela a sus cuatro hijas que hoy viven en la actualidad en ese lugar, donde se han levantado y han sacado adelante sus familias»*, y también omitió decir *«que la señora DELIDA ROSA SOTO ROYETT no quiso vender y no vendió, y en la actualidad todavía las tierras son de sus hijos y herederos»*, o si fue que *«obligaron y amenazaron a unos y a otros no»*.

Que, si la enajenación estuvo motivada porque la supuesta pista clandestina le cerró las vías de acceso, entonces *¿por qué no se le generó tal perjuicio a las hijas de José Manuel y a los herederos de Delida Rosa?* que en otra oportunidad refirió que la venta había sido por el asesinato de un hijo suyo, aparentemente *«en la masacre del tomate a más de 30 kilómetros del corregimiento LA LORENZA»* en el año 1988 cuando se desempeñaba como conductor de un carro; empero, este hecho acaeció siete años antes de la venta del predio y en un corregimiento distinto, por lo que nada tuvo que ver con el negocio; y en una tercera declaración el solicitante adujo que un señor de nombre GENARO, administrador de la finca La Posada, lo obligó a vender y lo amenazó, y afirmó que *«NO FIRMÓ DOCUMENTO ALGUNO por que no le pagaron, y termin[ó] afirmando que un doctor CORENA, abogado del señor GENARO, lo obligó a vender también»*, versión que, en su decir, *«contradice todas las versiones anteriormente dadas»* y deja *«un mar de incertidumbres sobre cuáles fueron los motivos reales de la venta del predio (...) ya que en 3 versiones dice tres relatos diferentes y contradictorios entre sí»*, y concluye asegurando *«que el negocio (...) que conllevó [a la opositora] a obtener el predio [se dio] por circunstancias ajenas al conflicto interno, y por ende mal podría castigarse a una persona que en su buena fe y dentro de la Ley realiza negocios jurídicos legales, y con*

---

<sup>10</sup> Ib. Página 7 de 41.

*más razones si el negocio jurídico nació por una situación económica precaria que estaba atravesando el solicitante».*<sup>11</sup>

Frente al proceso de restitución, adujo que si bien tiene un marco de justicia transicional para garantizar «*en condiciones de igualdad*» el acceso a la justicia de personas víctimas del desplazamiento forzado y despojo y en virtud de ello considera como suficiente el dicho del actor, traslada la carga al opositor de desvirtuarlo y flexibiliza un sinnúmero de instituciones jurídico procesales que operan en los trámites ordinarios; también deben ponderarse los derechos fundamentales de quienes acuden a enfrentar este complejo juicio y no fallarlo «*única y exclusivamente con pruebas sumarias suministradas por las reclamantes y recaudadas por la Unidad de Restitución*», pues se incurriría en una flagrante violación de las garantías procesales, como el debido proceso, el cual se encuentra menguado «*al tener a su cuesta la carga de la prueba*». Además, que «*en el orden supranacional, no solamente el derecho a las víctimas tiene una connotación especial, sino también el derecho a la propiedad (...), y más importante aún el derecho universal a la verdad, el cual no solamente le asiste a los reclamantes sino también [a la opositora] y a la sociedad en general*».<sup>12</sup>

Con base en ello, formuló como excepciones de mérito las que denominó: «*inverosimilitud del relato de los hechos por parte del reclamante*» y «*tach[ó] la condición de despojados*», pues se están valiendo de artificios y omisiones, «*temeridad y mala fe*», toda vez que ejercen temeraria e indiscriminadamente los instrumentos jurídicos que le ha otorgado el Estado a las víctimas del conflicto armado para sacar provecho económico de una condición que no ostentan.

De igual modo, excepcionó «*buena fe exenta de culpa*» al momento de vincularse con el bien, sustentada en que la Sociedad Agropecuaria Ganadera Los Sauces, representada legalmente por VICTORIA ESCOBAR AMPARO, «*se caracteriza por tener condiciones éticas morales intachables (...), y bajo esas condiciones actuó de manera recta, con plena conciencia de que había adquirido el predio PUERTO MALO verificando la regularidad de la situación*».

Adujo que «*en el momento en que desarrolló el acto jurídico tendiente a obtener la titularidad del derecho de dominio sobre el predio (...) tuvo plena conciencia de que estaba rodeado de legalidad bajo los supuestos planteados en el marco del principio*

---

<sup>11</sup> Ib. Páginas 10 a 12.

<sup>12</sup> Ib. Páginas 13 y 14 de 41.

*constitucional y el precepto legal de la buena fe y por ende, tuvo claro que jamás hubo coacción, mucho menos, se favoreció de una situación de indefensión propiciada por un desplazamiento o abandono forzado, como aduce la URT».*

Finalmente, se opuso «a todas y cada una de las pretensiones» incoadas por la UAEGRTD en las que persigue la restitución del bien a favor del reclamante. De manera subsidiaria, solicitó que se le reconozca «la condición de adquirente de buena fe exenta de culpa» y, en consecuencia, se conceda el valor de las compensaciones en dinero a que hubiere lugar de acuerdo al avalúo que rindan los peritos del IGAC.

### **3.4. Etapa de pruebas**

Mediante auto del 28 de abril de 2020,<sup>13</sup> el juzgado decretó los medios de convicción solicitados por las partes y los que estimó de oficio, entre los cuales se encuentran el interrogatorio al promotor de la causa, a la parte opositora y los testimonios, y ofició a diversas entidades para que remitieran información que estimó relevante al asunto.

Practicados los medios de convicción, el juzgado declaró culminada la etapa de instrucción y dispuso el envío del asunto a esta corporación para lo de su competencia, según lo previsto en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011.<sup>14</sup>

### **3.5. Fase de decisión**

El asunto cumplía lo dispuesto en los Acuerdos PCSJA20-11567, PCSJA20-11581 y PCSJA20-11632 expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura, el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, el artículo 103 del Código General del Proceso y lo decidido por esta Sala en sesión del 1º de julio de 2020, pues se instruyó de forma virtual y sus actuaciones se encontraban cargadas en su integridad en el PORTAL WEB DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA, por lo tanto, mediante auto del 13 de diciembre del año 2021 se procedió, por parte del magistrado sustanciador, a avocar conocimiento<sup>15</sup> con miras a la decisión de fondo.

De igual modo, como en el curso de la instrucción la UAEGRTD había informado el deceso del solicitante EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET,<sup>16</sup> pero el funcionario

---

<sup>13</sup> Ib. Consecutivo 23.

<sup>14</sup> Ib. Consecutivos 43 y 44.

<sup>15</sup> Portal de Restitución de Tierras. Trámite en el despacho, consecutivo 3.

<sup>16</sup> Ib. Consecutivo 34.

instructor no dispuso lo propio en torno de ese sobreviviente, se dio aplicación al artículo 68 del Código General del Proceso, el cual prevé que *«fallecido un litigante o declarado ausente, el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador»*, declarándose la sucesión procesal con la cónyuge y/o pretensos herederos del fallecido reclamante.

Finalmente, de conformidad con la facultad prevista en el párrafo 1° del citado artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, se decretaron diversas pruebas de oficio encaminadas a dilucidar o confirmar la naturaleza jurídica del predio inmerso en el reclamo; se solicitó copia de varios instrumentos públicos y de la resolución judicial mediante la cual se declaró la pertenencia del bien en favor de la Sociedad CEDRELA S.A., y se requirió a la Unidad de Atención y Reparación Integral para las Víctimas para que allegara las declaraciones sobre los hechos que habían motivado la inclusión del solicitante en el Registro Único de Víctimas y la concesión de medidas de atención y reparativas.

### **3.6. Intervención del Ministerio Público ante el juzgado de instrucción y en sede de decisión.**

Ante el juzgado instructor, el Ministerio Público intervino<sup>17</sup> solicitando el interrogatorio al pretensor respecto de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se dio la enajenación del bien.

## **IV. ASPECTOS PRELIMINARES DEL PROCESO**

### **4.1. Nulidades y control de legalidad**

No se avizoran vicios en el trámite con la virtud de invalidar lo actuado.

### **4.2. Presupuestos procesales y requisito de procedibilidad**

De conformidad con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley 1448 de 2011, esta corporación es competente para conocer del presente asunto, toda vez que se admitió oposición, y el predio objeto de reclamo se encuentra ubicado en el municipio de Canalete – Córdoba, circunscripción territorial sobre la cual se tiene competencia según el Acuerdo No. PCSAA15-10410 de noviembre 23 del año 2015.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Ib. Trámite en otros despachos. Consecutivo 12.

<sup>18</sup> «Por el cual se establece el mapa de los despachos civiles especializados en restitución de tierras».

En lo que hace al requisito de procedibilidad previsto en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, su cumplimiento se verifica en atención a la constancia CR 01360 del 11 de diciembre de 2019, la cual da cuenta de la inscripción del predio objeto de reclamo en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, y de los demás elementos que conforman dicho requisito, como el vínculo esgrimido por el reclamante y el grupo familiar que pervivía al momento de los hechos.<sup>19</sup>

#### **4.3. Problemas jurídicos**

Corresponde a la Sala determinar, en primer lugar, si procede o no la restitución y formalización del fundo objeto de reclamo, lo que lleva analizar si se encuentran reunidos los presupuestos sustanciales para la protección del derecho fundamental a la restitución, consistentes en la existencia del vínculo jurídico y material afirmado por el solicitante, y si la ruptura del vínculo estuvo determinada en el conflicto armado dentro del hito temporal definido por el legislador en la Ley 1448 de 2011,<sup>20</sup> tal como se alega.

En caso de ordenarse la restitución, la Sala establecerá si la opositora actuó con buena fe exenta de culpa al momento de establecer su vínculo con la tierra, umbral exigible en el artículo 88 de la Ley 1448 de 2011 para la concesión de la compensación en los términos de los artículos 91 y 98 de la referida ley, si le es aplicable un estándar flexibilizado de buena fe simple para dichos efectos, o reviste la invocada condición de segundo ocupante.

### **V. CONSIDERACIONES**

#### **5.1. El derecho fundamental a la restitución de tierras en el ordenamiento jurídico colombiano y el sustento internacional: marco de referencia**

En múltiples providencias, esta Sala Especializada ha reseñado el marco histórico y reciente en el cual se produjeron sistemáticas violaciones a los derechos humanos, entre ellos, el abandono y despojo forzados de la tierra dentro del conflicto armado interno y las diferentes medidas que durante el tiempo que ha perdurado el conflicto ha implementado el Estado para prevenir, atender y remediar tal situación.

---

<sup>19</sup> Ib. Trámite en otros despachos. Consecutivo 3, archivo PDF «demanda parte 1». Página 96 de 98.

<sup>20</sup> Modificada por la Ley 2078 de 2021, “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 1448 DE 2011 Y LOS DECRETOS LEY ÉTNICOS 4633 DE 2011, 4634 DE 2011 Y 4635 DE 2011, PRORROGANDO POR 10 AÑOS SU VIGENCIA”.

Fue con la Ley 387 de 1997 que el Estado adelantó sus primeros esfuerzos por hacerle frente al flagelo del desplazamiento forzado organizándose inicialmente *«un patrón integral de atención a las personas afectadas»*, y se admitieron como factores causantes del desplazamiento *«el conflicto armado interno, los disturbios y tensiones interiores, la violencia generalizada, las violaciones masivas de los Derechos Humanos, las infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias que alteren drásticamente el orden público»*.<sup>21</sup>

Empero, las falencias advertidas frente al creciente drama humanitario y la circunstancia de que las políticas públicas estaban regidas por la coyuntura, la deficiencia y la dispersión, llevaron a la Corte Constitucional a poner de relieve la magnitud del fenómeno y, en términos generales, la reiterada y sistemática vulneración de derechos y garantías fundamentales derivado del conflicto armado, declarando mediante la sentencia T-025 de 2004 la existencia de un *«estado de cosas»* contrario a la Constitución, lo que sirvió como punto de partida para que autoridades desde diversos niveles y la sociedad en general, aunaran esfuerzos con el objeto de superarlo, bajo un *«enfoque de derechos»*,<sup>22</sup> y surgieron políticas de atención a través de distintos programas y mecanismos interinstitucionales.

Más recientemente entró a regir la Ley 1448 de 2011, con la que se introdujo un modelo que propende por la reparación integral a las víctimas con diversas medidas de restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, dentro de un marco de justicia transicional,<sup>23</sup> entendida esta como *«un conjunto amplio de procesos y mecanismos, judiciales y no judiciales, de carácter excepcional y transitorio, que responden a largos periodos de violencia generalizada, en los que se han cometido constantes violaciones de derechos humanos y al derecho internacional humanitario»*, cuyos propósitos son *«(i) responder a la violencia generalizada y, por ende, asegurar el derecho a la paz; (ii) garantizar los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia, la reparación y la no repetición de los hechos violentos; (iii) fortalecer al Estado de derecho y a la democracia y (iv) promover la reconciliación social»*,<sup>24</sup> y un importante instrumento normativo para la protección de las víctimas que se articula en la actualidad con la

---

<sup>21</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-966 de 2007, replicada en Sentencia T-129/19.

<sup>22</sup> Corte Constitucional. *Sentencia T-025 de 2004*. M. P. Manuel José Cepeda Espinosa.

<sup>23</sup> En la sentencia SU-648 de 2017, el tribunal constitucional dispuso algunos principios orientadores de la política pública en materia de restitución de las víctimas. Replicada en Sentencia T-129 de 2019.

<sup>24</sup> Sentencias C-379 de 2016 y C-007 de 2018, entre otras.

regulación contenida en el Acto Legislativo 01 de 2017 y en la Ley Estatutaria 1957 de 2019.<sup>25</sup>

Respuesta que surgió inicialmente por el término de diez años,<sup>26</sup> ante los llamados que desde el derecho internacional se hacían en instrumentos internacionales, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración Americana de los Derechos del Hombre, la Convención Americana de los Derechos Humanos, los Principios Chicago sobre Justicia Transicional; con énfasis en instrumentos como los Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas o «Principios Pinheiro» y los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos (también conocidos como Principios Deng),<sup>27</sup> los cuales, para la Corte Constitucional, fijan pautas de obligatorio cumplimiento para los estados parte, como Colombia, en materia de protección del derecho a la propiedad inmueble de las personas en situación de desplazamiento;<sup>28</sup> tratados todos incorporados al ordenamiento patrio vía artículo 93 de la carta política de 1991, que hacen parte integral del bloque de constitucionalidad.<sup>29</sup>

La Ley 1448 de 2011 contempló como medio preferente de reparación y protección el derecho a la restitución de las tierras desposeídas en medio de la contienda bélica, concibiéndolo como un derecho de estirpe fundamental por emanar no solo del derecho a la reparación integral e interrelacionarse directamente con la verdad y la justicia, sino porque los hechos acaecidos en el marco del conflicto armado casi siempre constituyeron una afrenta a otros derechos de rango superior, como el de la dignidad humana, unidad familiar, mínimo vital, vivienda, trabajo, libre locomoción, etc.<sup>30</sup>

Con el objeto de efectivizar la protección de dicho derecho y avanzar significativamente en la ejecución de la política de tierras, atendiendo a la gravedad de las violaciones a los derechos humanos producidas por el abandono y despojo forzados, se previó que la acción de restitución constituyera una acción especial, preferente, real, autónoma y de

---

<sup>25</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-588 de 2019. M.P. JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS

<sup>26</sup> La Ley 1448 de 2011 fue modificada por la Ley 2078 de 2021, «POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 1448 DE 2011 Y LOS DECRETOS LEY ÉTNICOS 4633 DE 2011, 4634 DE 2011 Y 4635 DE 2011, PRORROGANDO POR 10 AÑOS SU VIGENCIA».

<sup>27</sup> Reseñados por la Corte Constitucional en Sentencia T-129 de 2019 MP: JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS. Igualmente concordar con PRINCIPIOS RECTORES DE LOS DESPLAZAMIENTOS INTERNOS. En línea: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/0022.pdf> Consultado el 12 de marzo de 2020.

<sup>28</sup> Tomado de la Corte Constitucional, Sentencia T-129 de 2019 MP: JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS.

<sup>29</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-715 de 2012. MP: LUÍS ERNESTO VARGAS SILVA.

<sup>30</sup> Sobre el carácter fundamental del derecho a la restitución de tierras puede verse, entre otras, las sentencias T 821 de 2007, T 085 de 2009 y C 753 de 2013.

regulación propia, de connotación civil y constitucional;<sup>31</sup> con la finalidad de llegar a la verdad de los hechos del abandono y despojo en un lapso breve mediante un trámite expedito, pues se advirtió que los trámites ordinarios y especiales previstos en la legislación civil tradicional y que operan en contextos de normalidad social, resultaban insuficientes para atender las demandas de los ciudadanos en torno a las afectaciones a los derechos humanos derivadas del conflicto armado interno.

Por eso se estableció que el proceso estuviera gobernado por principios y contenidos jurídicos propios que le otorguen dinámicas distintas a las de los demás trámites, visibilizados, entre otros, en la buena fe (artículo 5°) que les asiste y se le presume a las pretensas víctimas, la posibilidad de acreditar el daño sufrido por cualquier medio legalmente aceptado, en el hecho que [a los reclamantes] les baste con probar sumariamente el abandono o despojo para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso (artículo 78), salvo que estos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio, y en la presunción de autenticidad (artículo 89) que revisten las pruebas provenientes de la UAEGRTD.

Así mismo, la Ley 1448 de 2011 previó, en su artículo 77, un régimen de presunciones en favor de quien reclama en restitución, para que, a partir de unos hechos básicos, como el contexto generalizado de violencia, se dé por establecido, en razón de su conexidad, un hecho presunto, por ejemplo, la ausencia de consentimiento o causa lícita en los contratos, lo que da lugar a declarar la inexistencia y nulidad de actos o negocios jurídicos privados o se dejen sin efectos actos administrativos y sentencias judiciales que hayan legalizado o favorecido situaciones contrarias a los derechos de las presuntas víctimas en época de violencia respecto de inmuebles perseguidos en restitución.

La finalidad principal de las presunciones, según lo indicado por la Corte Constitucional, es *«corregir la desigualdad material que pueda llegar a existir entre las partes respecto del acceso a la prueba, y a proteger a la parte que se encuentre en situación de indefensión o de debilidad manifiesta, [como es el caso de los reclamantes de tierras dadas las diversas formas en que se manifestó la pérdida de sus vínculos en el conflicto armado] para lo cual el legislador releva a quien las alega en su favor de demostrar el hecho deducido, promoviendo, de esta forma, relaciones procesales más equitativas y garantizando bienes jurídicos particularmente importantes»*.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Sentencia T-034 de 2017.

<sup>32</sup> Sentencias C-374 de 2002 y C-780 de 2007.

Igualmente, según el artículo 86 de la Ley 1448, el proceso de restitución tiene carácter prevalente respecto de otros que cursen ante la justicia ordinaria e involucren el inmueble objeto de reclamo, pudiéndose suspender todo tipo de procesos declarativos de derechos reales, sucesorios, de embargo, divisorios, de deslinde y amojonamiento, de servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, de restitución de tenencia, de declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, así como los procesos ejecutivos, judiciales, notariales y administrativos que afecten el predio,<sup>33</sup> y en el cual se proscriben actuaciones como la demanda de reconvención, la intervención excluyente o coadyuvante, los incidentes por hechos que configuren excepciones previas y la conciliación, las cuales deben ser rechazadas de plano y sin la posibilidad de recurrir (artículo 94).

Por lo tanto, el trámite establecido en la Ley 1448 de 2011 para la acción de restitución es especial, y la remisión a las disposiciones procesales generales del Código General del Proceso debe ser únicamente en lo que no esté expresamente determinado en aquella (art. 1 CGP), pues si el legislador, dentro de su amplio margen de configuración legislativa, optó por prescindir de algunas instituciones procesales fue justamente de cara a concretar un trámite expedito que armonizara con los fines propuestos, por lo que no puede interpretarse como vacíos o asimilar el trámite de tierras con el verbal sumario, por citar un ejemplo, por el hecho que ambos procesos se adelanten en única instancia y por un rito sencillo.

En resumen, el legislador estableció como condiciones o presupuestos axiológicos para la restitución los siguientes: **(i)** la justificación de una relación jurídica con el inmueble en calidad de propietario, poseedor u ocupante; y **(ii)** una afectación a esta entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley, mediante hechos que constituyan infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos en el marco del conflicto armado.

---

<sup>33</sup> Con excepción de los procesos de expropiación.

## 5.2. Caso concreto

### 5.2.1. De la identificación del inmueble y el vínculo alegado – legitimación

El artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 prevé que las personas que fueran propietarias, poseedoras de predios o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación que hayan sido despojadas de ellas o se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuran las violaciones de que trata el artículo 3º, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley,<sup>34</sup> pueden solicitar su restitución jurídica y material y retornar a su lugar de origen o residencia habitual antes de que aconteciese el abandono o despojo, adicional a otras medidas complementarias.

De acuerdo a la información incorporada en los informes técnico predial, de georreferenciación, consultas ante la autoridad catastral y actas de colindancias allegadas por la UAEGRTD como anexos a la demanda<sup>35</sup> -que gozan de la presunción de fidedignidad a la luz del artículo 89 de la Ley 1448 de 2011<sup>36</sup>-, el inmueble objeto de la reclamación consiste en un fundo rural con un área georreferenciada de 11 hectáreas con 5122 metros<sup>2</sup> denominado «PUERTO MALO», inmerso en otro de mayor extensión, que lleva el mismo nombre, de 96 hectáreas 4761 metros<sup>2</sup>, según catastro, el cual se ubica en el corregimiento La Lorenza del municipio de Canalete – Córdoba, se distingue con el FMI 140-18982 y se asocia a la cédula catastral 23-090-00-00-00-0016-0076-0-00-00-0000.

El vínculo jurídico con el aludido predio, según la demanda, se remite a la compra que hiciera Leovigildo Soto Pantoja, padre del solicitante, en el año 1960, mediante Escritura Pública 219 del 25 de marzo de 1960, corrida en la Notaría Primera de Montería, la que se inscribió en el FMI 140-18982 como «falsa tradición».

---

<sup>34</sup> Mediante SENTENCIA C-588/19, la Corte Constitucional «DECLARA LA INEXEQUIBILIDAD CON EFECTOS DIFERIDOS y en los términos y condiciones indicados en el numeral segundo de la parte resolutoria, de la expresión «y tendrá una vigencia de diez (10) años» contenida en el artículo 208 de la Ley 1448 de 2011, así como la expresión «tendrán una vigencia de 10 años», contenida en los artículos 194 del Decreto 4633 de 2011, 123 del Decreto 4634 de 2011 y 156 del Decreto 4635 de 2011».

<sup>35</sup> Portal de Restitución de Tierras. Trámite en otros despachos, consecutivo 6, demanda parte 4. Páginas 28 a 48 y 65 a 77 de 98.

<sup>36</sup> «Se presumen fidedignas las pruebas provenientes de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras despojadas en el Registro de Tierras Despojadas y abandonadas forzosamente a que se refiere esta ley».

Una vez fallecido Soto Pantoja en el año 1988,<sup>37</sup> quienes le sucedieron realizaron una partición «de hecho», donde al acá reclamante le correspondió una porción de doce hectáreas, aproximadamente, la que poseyó pública e ininterrumpidamente hasta el año 1995 mediante labores de cercamiento, explotación agrícola y de domicilio familiar; los que, en principio, como se afirma en la demanda, le otorgarían la calidad jurídica de poseedor de la parte objeto de reclamo a la luz del artículo 762 del Código Civil,<sup>38</sup> vínculo que se aviene a lo reglado en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.

Empero, llegado a este punto, incumbe analizar la naturaleza jurídica del bien, pues aunque en la anotación No. 14 del FMI 140-18982 aparece una declaración judicial de pertenencia en favor de la Sociedad CEDRELA S.A. con fecha del 6 de junio de 2001 que, en principio, llevaría a suponer su naturaleza privada, existen serios indicios que llevan a colegir su carácter público o baldío, y por ende, que era un bien imprescriptible, lo que varía el vínculo alegado por el reclamante de poseedor a ocupante, así como el régimen legal para su formalización.

En efecto, a diferencia de otros casos analizados por este Tribunal donde, aunque la cadena de tradición también inicia advirtiendo la presencia de una «falsa tradición», se ha concluido que su naturaleza es privada,<sup>39</sup> en este caso es razonable colegir que el predio involucrado en el reclamo y que fue objeto de declaración de pertenencia en el año 2001 era de naturaleza baldía, luego, no era predicable la posesión, sumas de posesiones, y la tenencia material o actos de explotación ejercidos sobre el mismo no configuraban un modo de adquirir su dominio ni obligaba al Estado a titularlo, pues lo que existía era una mera expectativa.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Ver registro civil de defunción en el portal de restitución de tierras, trámite en otros despachos, consecutivo 4, demanda parte 2, página 30 de 102.

<sup>38</sup> La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

<sup>39</sup> Ver ponencias en los procesos 05000312100120190004001 y 05000312100120190002401.

<sup>40</sup> Artículo 65 de la Ley 160 de 1994. «Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa». En concordancia con la Sentencia C-097/96.

En casos de similar cariz, esta Sala Especializada ha iterado,<sup>41</sup> a partir de lo señalado por la Corte Constitucional en sentencias como la T-488 de 2014,<sup>42</sup> que «*existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío ante la ausencia de propietario privado registrado*»,<sup>43</sup> y que ante la falta de un inventario de bienes del Estado por parte del ente administrador o una base de datos fidedigna sobre los bienes que han salido o permanecen en la esfera de la nación, es necesario llegar a la conclusión sobre la naturaleza pública de un bien a partir de indicios, por ejemplo, la ausencia de registro o de un antecedente que dé cuenta de haber ingresado al régimen de propiedad privada, o que habiendo ingresado a este régimen haya revertido a propiedad del Estado en virtud de haberse cumplido una condición legal.<sup>44</sup>

En el caso que ocupa la atención del tribunal, el folio que identifica el predio «PUERTO MALO» carece de una complementación a través de la cual pueda rastrearse la emisión de un acto primigenio de titulación por parte del Estado (a través de sus entes administradores, INCORA, INCODER -actualmente Agencia Nacional de Tierras-), o la existencia de una cadena de actos o negocios jurídicos que a su vez refieran la existencia de una matrícula prístina o cadena de tradición entre particulares, tal como lo refiere el artículo 3 de la Ley 200 de 1936.<sup>45</sup>

Antes bien, el primer acto que nació a la vida jurídica sobre el referido inmueble, sujeto a inscripción en el registro público inmobiliario, cual es la Escritura Pública 439 del 15/6/1954 de la Notaría Primera de Montería, constituyó una declaración unilateral de posesión o mejoras «*sobre una finca rural*», sustentada en la «*información sumaria de*

---

<sup>41</sup> Sentencia del 12 de octubre de 2021 dictada en el proceso 05000312100220190002401. MP: Nattan Nisimblat Murillo.

<sup>42</sup> En la sentencia T-689 de 2013, el INCODER expresó el mismo problema: «*El 28 de septiembre de 2012, la Directora Técnica de Baldíos, frente a los planteamientos formulados por el magistrado sustanciador mediante auto adiado el 19 de septiembre de 2012, manifestó: En primer lugar, informó que el Instituto no tiene una base de datos en donde se identifiquen cuáles son los terrenos baldíos potencialmente adjudicables, esto es, actualmente no cuenta con un inventario de baldíos, pero sostiene que a mediano plazo esperan contar con la información necesaria para su elaboración*».

<sup>43</sup> Ib. Link: <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2014/T-488-14.htm>

<sup>44</sup> Sentencia T-488-2014. Ver también la Sentencia T-549/16 «IMPRESCRIPTIBILIDAD DE BIENES DEL ESTADO». Igualmente, en la sentencia T-488 de 2014 se le ordenó al Incoder, «*adoptar en el curso de los dos (2) meses siguientes a la notificación de esta providencia, si aún no lo ha hecho, un plan real y concreto, en el cual puedan identificarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en las cuales habrá de desarrollarse un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos de la nación dispuestos a lo largo y ancho del país...*».

<sup>45</sup> Artículo 3°. «*Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria*».

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos que no sean adjudicables, estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.

*testigos*». Indicio que resultaba concluyente para afirmar que la «*FALSA TRADICIÓN*» visible en la primera anotación del FMI 140-18982 aludía a la ausencia de título originario expedido por el Estado en favor de particulares y no un dominio privado incompleto, tal como sucede en los casos denominados en la normatividad civil colombiana como «venta de cosa ajena» que se configura cuando, quien funge como tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre,<sup>46</sup> -casos típicos cuando se venden derechos herenciales y también en casos de venta de «cuerpo cierto» cuando lo que se detenta es un derecho de cuota.<sup>47</sup>

Luego, tal como lo aseveró la Agencia Nacional de Tierras –ANT en su intervención ante el juzgado instructor,<sup>48</sup> era previsible su pertenencia al patrimonio público y por ende su imprescriptibilidad, y por esa misma razón el trámite de sucesión que se llevó a cabo en el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Montería (ver anotación 8 del FMI 140-18982) respecto del causante Francisco Leovigildo Soto Pantoja (padre del reclamante), en el cual la Sociedad CEDRELA S.A. se adjudicó el predio, no tuvo la virtud de sanear la precitada «falsa tradición».

De igual modo, se evidencia que la demanda de pertenencia que promovió CEDRELA S.A. ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, fue dirigida en contra de «*personas indeterminadas*», tal como se lee en la anotación 13 de folio, indicio que, para la Corte Constitucional,<sup>49</sup> lleva a colegir el carácter baldío de un inmueble en la medida que expone la imposibilidad de identificar particulares con derechos inscritos, y bajo ese entendido, la sentencia del 6 de junio de 2001, mediante la cual se declaró dueña a la referida Sociedad CEDRELA S.A., tampoco tuvo la aptitud de sanear la falsa tradición que, como se ha relatado, aludía a una ausencia de título originario.

En consecuencia, el acá reclamante detentó desde el año 1988 sobre la porción instada la calidad jurídica de ocupante, descrita en el artículo 685 Código Civil colombiano como el modo «*de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya*

---

<sup>46</sup> Código Civil colombiano. ARTICULO 752. Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

ARTICULO 1871. La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo.

<sup>47</sup> Ver el Parágrafo 3° del artículo 7 de la Ley 1579 de 2012, el cual reza: Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

«06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 20 de este artículo».

<sup>48</sup> Portal web de restitución de tierras. Trámite en otros despachos. Consecutivo 20.

<sup>49</sup> Sentencia T-488 de 2014

*adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional», y que se aviene igualmente a lo reglado en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.*

### **5.2.2. Condición de víctima de abandono o despojo forzados - ruptura del vínculo material con el predio y su relación con el conflicto armado**

En el desprendimiento material y/o jurídico de la tierra debe concurrir su nexo causal con el conflicto armado interno. Es así como el artículo 74 de la Ley 1448 define por despojo *«la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia»,* y por abandono forzado de tierras *«la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento».*

Empece los conceptos de abandono y despojo aluden a fenómenos distintos, la Corte Constitucional ha referido que ambos producen la expulsión de la tierra, razón por la cual *«ha reconocido normativa y jurisprudencialmente a las víctimas de despojo y de abandono sin ninguna distinción, como sucede con la definición del delito de desplazamiento forzado».*<sup>50</sup>

De igual modo, ha precisado que la situación de desplazamiento forzado es una situación fáctica que no deriva del reconocimiento institucional, y que el concepto de «desplazado» debe ser entendido desde una perspectiva amplia, toda vez que por la complejidad y las particularidades concretas del conflicto armado existente en Colombia, *«no es posible establecer unas circunstancias fácticas únicas o parámetros cerrados o definitivos que permitan configurar una situación de desplazamiento forzado por tratarse de una situación cambiante»,* y que *«en aquellos eventos en los que se presente duda resulta aplicable el principio pro homine».*<sup>51</sup>

Así mismo, debido a los numerosos derechos constitucionales afectados por el desplazamiento y en consideración a las especiales circunstancias de debilidad, vulnerabilidad e indefensión en la que se encuentran los desplazados, la jurisprudencia

---

<sup>50</sup> Sentencia C-715/12

<sup>51</sup> Sentencia T-239 de 2013.

constitucional ha reconocido,<sup>52</sup> con fundamento en el artículo 13 constitucional, «*el derecho a recibir de manera urgente un trato preferente por parte del Estado*» ante «*la imposibilidad del Estado de cumplir con la obligación básica de preservar las condiciones mínimas de orden público necesarias para prevenir el desplazamiento forzado de personas y garantizar la seguridad de todos sus asociados*»,<sup>53</sup> puesto que de otra manera se estaría perpetuando, y en otros casos agravando, la vulneración de sus derechos fundamentales.

Pero para establecer si los hechos que rodean el particular configuran o no el supuesto de despojo forzado de tierras en los términos del aludido artículo 74, tal como se alega, es necesario comprender el contexto de violencia del lugar donde se ubica el bien objeto de reclamo, esto es, del Municipio de Canalete, departamento de Córdoba, pues además constituye el sustento para la aplicación de las presunciones contenidas en el artículo 77 de la Ley 1448 y la consecuente declaratoria de inexistencia y/o nulidad de los negocios, contratos, actos administrativos y/o judiciales a los que acá se le endilga su relación con el despojo.

#### **5.2.2.1. Contexto generalizado de violencia de Córdoba, y de Canalete en particular - Reiteración**

Esta Sala Especializada ha estudiado ampliamente el contexto de violencia del departamento de Córdoba, el cual ha quedado reseñado en múltiples sentencias en las que se ha amparado el derecho a la restitución en municipios como Valencia, Montería, Planeta Rica, Pueblo Nuevo, Tierralta, y particularmente en Canalete,<sup>54</sup> como quiera que fueron sistemáticos y reiterados los patrones de despojo de tierras, acumulación y aprovechamiento de la situación conflictual, lo que le ha merecido a dicho contexto el reconocimiento probatorio de hecho notorio.

Aserto que se corresponde con la copiosa información que al respecto arrojan distintas fuentes consultadas por la UAEGRTD, promotora del proceso, y por este tribunal,<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> Ib.

<sup>53</sup> Ib.

<sup>54</sup> Cf. Sentencias del 16 de abril de 2021 proferida en el expediente 23001312100120180007701. M.P. Javier Enrique Castillo Cadena, y del 3 de agosto de 2021 en el expediente 23001312100120180017201, M.P. Nattan Nisimblat Murillo.

<sup>55</sup> Ver, entre otras publicaciones. Dinámica de la violencia en el departamento de Córdoba. En línea: [http://historico.derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/documents/2010/Estu\\_Regionales/DinamicaViolencia\\_Cordoba.pdf](http://historico.derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/documents/2010/Estu_Regionales/DinamicaViolencia_Cordoba.pdf) y Recordar para dignificar en el link <http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/micrositios/me-levante-contigo-en-la-cabeza/recordar-para-dignificar.html> Consultados el 13 de diciembre de 2021.

provenientes de autoridades de diversos órdenes, entre ellas, la Sala Penal de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Medellín sobre postulados de diversos grupos armados que incursionaron en el departamento de Córdoba,<sup>56</sup> organizaciones defensoras de derechos humanos, instituciones públicas y privadas de investigaciones sociales y periodísticas, etc.

La consecuencia de ese reconocimiento, conforme con el artículo 167 del C.G.P., y la vasta e inveterada jurisprudencia constitucional, es que dicho contexto no requiera prueba, pues es una excepción al principio del «*onus probandi*» en cuanto a la demostración de hechos que derivan del «*reconocimiento directo de un acontecimiento por cualquiera que se halle en capacidad de observarlo debido a su amplia difusión*».<sup>57</sup>

Afectación pública y notoria que también ha reconocido la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

*«(...) se impone señalar aquí, como ya lo ha hecho la Sala en pretéritas oportunidades, que constituye hecho notorio la conformación en amplias regiones del país, y en especial en el departamento de Córdoba, de grupos armados al margen de la ley, comúnmente llamados «paramilitares», los cuales ocuparon territorios de manera violenta y tuvieron gran injerencia en la vida social, política y económica de dichos sectores. Resulta indudable también que la actividad de esas organizaciones criminales ha conducido a afectar las reglas de convivencia social y en especial a la población civil en la cual ha recaído la mayoría de las acciones de estos grupos, motivadas generalmente por no compartir sus intereses, estrategias y procedimientos, y es así como en el afán de anteponer sus propósitos han dejado entre sus numerosas víctimas a servidores públicos de la administración de justicia, de la policía judicial, alcaldes y defensores de derechos humanos».*<sup>58</sup>

En este orden de ideas, está comprobada la violencia generalizada en dicho departamento provocada por diferentes actores armados, y que generó graves afectaciones sociales, políticas y económicas, reflejadas, entre otras, en las relaciones con la tierra, sobre todo en el sector rural, como desplazamientos, despojos o ventas

---

<sup>56</sup> Ver en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/sala-de-justicia-y-paz-tribunal-superior-de-medellin/decisiones-de-la-sala>

<sup>57</sup> C-086/16.

<sup>58</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. Sentencia del 20 de enero de 2010. M.P. María del Rosario González de Lemos.

forzadas, tornándose innecesario relatar en extenso la dinámica de la violencia acaecida allí acaecida, más que remitirse a las sentencias dictadas. Con todo, por ser de interés para el caso que se examina, importa destacar algunos hechos relevantes dentro del contexto de violencia que atañe particularmente al municipio de Canalete.

Como bien se sabe, en el departamento incursionó en un principio la guerrilla del EPL en los años 60, y posteriormente las FARC y otros grupos menores, los cuales se enquistaron durante varias décadas subvirtiendo el orden social con alguna «*tensa calma*», pero con la aparición del paramilitarismo en los años 80, que vio en el narcotráfico una forma expedita de fortalecer sus estructuras, estos grupos ganaron protagonismo e iniciaron una cruel campaña de exterminio en contra de quienes consideraron simpatizantes de las guerrillas, además de un apoderamiento de tierras a través de la violencia, lo cual tuvo varios picos importantes, uno de los más álgidos en los primeros años de 1990 a manos de los «*Tangueros*» o «*Mochacabezas*», sanguinario grupo de autodefensas que decapitaba a sus víctimas como estrategia de terror para lograr sus fines.

El municipio de Canalete, donde está ubicado el predio objeto de esta reclamación, no fue ajeno a ese marcado fenómeno de violencia, tal como lo reseña la UAEGRTD en el escrito de la solicitud a partir del análisis de contexto<sup>59</sup> de la zona costanera que comprende los municipios de Canalete, Los Córdoba y Puerto Escondido.

Dicho análisis da cuenta de los sistemáticos fenómenos de abandono y despojo de tierras derivado de la incursión y estrategia tendida por los grupos guerrilleros y paramilitar en la parte sur de la zona. Particularmente, se distinguen dos periodos violentos que ocasionaron masivamente la pérdida del vínculo jurídico de inmuebles, y que a su vez responden a lógicas propias de la dinámica del conflicto y los actores armados: el primer periodo obedeció al cúmulo de masacres perpetradas por los grupos paramilitares cuando desplegaron su accionar en el Urabá cordobés y se presentó en los primeros años de la década del 90, mientras que el segundo se ubica entre 2001 y 2005, cuando el Bloque Elmer Cárdenas ingresó y se posicionó en la zona.

Al inicio de la primera etapa, una de las más cruentas masacres que dejó desolado y destruido un pueblo entero fue la de El Tomate, corregimiento de Canalete (en la que murió un hijo del solicitante), donde la noche del 30 de agosto de 1988 hombres

---

<sup>59</sup> Portal Web de Restitución de Tierras. Trámite en otros despachos. Consecutivo 3, demanda parte 1. Páginas 24 y s.s.

fuertemente armados asesinaron a 15 campesinos e incendiaron todo cuanto pudieron, como lo relató el periódico El Espectador en el sentido que *«en la noche de ese martes 30 de agosto, hombres armados detuvieron un bus de servicio público que cubría la ruta Montería (Córdoba) - Arboletes (Antioquia) y obligaron al conductor y al propietario del vehículo a conducirlos hacia fincas cercanas. Los hicieron ir a la hacienda Donaire, en la que asesinaron a seis trabajadores; luego se dirigieron al corregimiento El Tomate. Ahí asesinaron a 15 campesinos e incendiaron todo a su paso. Incluso, un niño de dos años murió calcinado (...).»* De igual modo, *«los asesinos dejaron atrás un pueblo destruido, regresaron por donde llegaron y se detuvieron en un punto, encadenaron al conductor y al propietario del bus en el volante y también les prendieron fuego»*.<sup>60</sup>

En el segundo periodo reseñado, la presencia e intensificación del dominio paramilitar era evidente en todo el departamento de Córdoba y, por supuesto, en Canalete, donde tuvo principal injerencia el Bloque Elmer Cárdenas que se extendió entre mayo de 1999 hasta abril de 2006, ya que *«la zona costera de Córdoba fue utilizada por el Bloque Elmer Cárdenas principalmente para el desarrollo de actividades ilícitas como el gramaje del narcotráfico, extorsiones, exacciones o contribuciones arbitrarias "peajes o varas", recursos por los cuales suplieron el sostenimiento militar y logístico de aproximadamente 2533 combatientes (...), los municipios costeros de Córdoba se convirtieron en zonas de economía militar para el Elmer Cárdenas, entre finales de los noventa y el primer lustro de la década pasada»*.<sup>61</sup>

Lo reseñado en líneas previas aparece ratificado por la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Medellín en sentencia del 17 mayo de 2018, en la cual se expresó el origen e influencia de dicho grupo en la zona en cuestión,<sup>62</sup> en el sentido que esa facción del Bloque «Elmer Cárdenas» surgió en mayo de 1999 cuando Vicente Castaño Gil, alias «El Profe», destinó a Fredy Rendón Herrera, alias «El Alemán», el territorio que antes era comandado por Peña Solera, conocido como «Elías 44». Posterior a la «Operación siete (7) enanitos», Rendón Herrera, en la fecha aludida, ordenó a uno de sus escoltas, Otoniel Segundo Hoyos, alias «Rivero u Ovejo», organizar un grupo y hacer presencia en los municipios de San Juan de Urabá, Arboletes - Antioquia, Los Córdoba y Canalete—

<sup>60</sup> En línea: <https://www.elespectador.com/colombia-20/paz-y-memoria/horror-y-olvido-en-el-tomate-30-anos-despues-de-la-masacre-articulo/> y <https://rutadelconflicto.com/masacres/el-tomate> Consultado el 15 de diciembre de 2021.

<sup>61</sup> Ib.

<sup>62</sup> En línea: [https://www.ramajudicial.gov.co/documents/6342975/6634902/2018.05.17+%282007-82701%29Fredy+Rendon+Herrera+y+otros\\_completa.pdf/ed19814c-d3f8-48a3-b0cb-118b15a0adf9](https://www.ramajudicial.gov.co/documents/6342975/6634902/2018.05.17+%282007-82701%29Fredy+Rendon+Herrera+y+otros_completa.pdf/ed19814c-d3f8-48a3-b0cb-118b15a0adf9) Consultado el 15 de diciembre de 2021.

Córdoba, por su conocimiento de la zona, toda vez que éste había incursionado allí bajo el mando de «Elías 44» desde el año 1993 a 1996.

Posteriormente, el postulado Otoniel Segundo Hoyos Pérez, *«dio directriz a un subalterno de «Elías 44», llamado Teobaldo de Jesús Díaz Paternina, alias «Lenteja», para reclutar personal y conformar la nueva estructura militar irregular; una semana después jóvenes del departamento del Chocó engrosaban las filas del Frente Costanero, quienes empezaron a patrullar en los municipios de San Juan de Urabá, Arboletes-Antioquia, Los Córdoba y Canalete-Córdoba, por espacio de un mes aproximadamente, exhibiéndose como el reciente grupo de Autodefensas Campesinas comandado por alias «El Alemán»,*<sup>63</sup> estructura paramilitar que tuvo una permanencia hasta el año 2006, contando con aproximadamente ciento veintidós (122) integrantes, entre quienes estuvo el «comandante general» del Bloque «Elmer Cárdenas» y Otoniel Segundo Hoyos Pérez, como comandante del frente.

En conclusión, el municipio de Canalete fue impactado por el conflicto armado, lo cual generó hechos atentatorios a los Derechos Humanos y al DIH, como desplazamientos masivos, desintegración familiar, desconoció la libertad de locomoción y afectó los lazos con la tierra luego que sus propietarios y tenedores tuvieran que abandonarla, cederla o transferirla por necesidad económica y/o escapar del entorno de inseguridad, dinámica que fue aprovechada por personas naturales y jurídicas para acumular y conformar globos de tierra que fueron destinados en monocultivos y ganadería extensiva.

**5.2.2.2.** En este caso, EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET, fallecido en el curso del proceso, denunció haber sufrido la pérdida del vínculo material con la porción de tierra del predio denominado «PUERTO MALO» que heredó de su padre Leovigildo Soto Pantoja, por hechos que presuntamente se enmarcan en las dinámicas del conflicto armado acaecido en el municipio de Canalete – Córdoba.

En particular, los hechos de la demanda, -que se remiten a las declaraciones que rindió durante la fase administrativa de inclusión del bien en el RTDA-,<sup>64</sup> se sintetizan en que para el año 1995 empezó a verse afectado por la presencia de grupos armados al margen de la ley, ya que *«cerca al predio construyeron una pista clandestina de aterrizaje»* que le cerró el acceso a la vía pública y a los predios colindantes; que en ese mismo año

---

<sup>63</sup> Ib. Página 262.

<sup>64</sup> Portal de Restitución de Tierras. Trámite en otros despachos. Consecutivo 3, demanda parte 1, páginas 97 y 98; consecutivo 4, demanda parte 2, páginas 1 a 4, y consecutivo 6, demanda parte 4, páginas 14 a 17.

llegaron a su vivienda varios hombres armados, sin distinguir a qué grupo pertenecían, y le manifestaron que tenía que vender la tierra, pero él y sus hermanos dijeron que no querían vender porque ellos no habían liquidado la sucesión, sin embargo, *«los llevaron al municipio de Montería engañados y los pusieron a firmar»*; que le dijeron que tenía que vender el predio *«a las buenas o a las malas»*, y a los quince días aproximadamente llegaron a su casa esas personas y se la tumbaron, e inmediatamente tuvieron que irse de allí; que inicialmente el solicitante se desplazó solo para San Francisco de Rayo, por los lados del municipio de Planeta Rica, a los pocos días salieron sus familiares, y desde ese momento *«dej[aron] abandonado el predio y nunca más regres[aron] por temor»*.

Fue así como en un primer momento Eduardo Enrique (acá solicitante), Diego, José Manuel, Marcela Antonia, Gladys del Socorro Soto Royett, y Teresa de Jesús Soto de Pestana, transfirieron los *«derechos herenciales»* a favor de la Sociedad CEDRELA S.A., acto protocolizado mediante la Escritura Pública 1931 de 18 de agosto de 1995 de la Notaría Primera de Montería; seguidamente lo hicieron Marta de Luis Soto, Otoniel Soto Lozano y Luz Stella Hernández Soto, también a favor de CEDRELA S.A., mediante Escrituras Públicas 1932 de 18 de agosto de 1995 y 2843 de 11 de diciembre de 1995, respectivamente, otorgadas en la misma Notaría de Montería.

Y aunque posteriormente la Sociedad CEDRELA S.A. fue declarada dueña del bien por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio mediante sentencia proferida el 6 de junio del 2001 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, el folio de matrícula informa que meses después la Sociedad Agropecuaria Ganadera Los Sauces, a través de la Escritura Pública 669 del 27/11/2001, había adquirido los derechos y acciones, razón que le asistió para hacerse parte en el proceso, defender su vínculo y formular oposición a la restitución.

Previo a examinarla, se aclara que las declaraciones de las pretensas víctimas se encuentran prevalidas de buena fe y crédito, según lo previsto en el artículo 5° de la Ley 1448, significando ello que quedan liberados de la carga de probar sus dichos y se asume que son verdad;<sup>65</sup> y que según la regla probatoria que rige el proceso de restitución, inscrita en el artículo 78, *ejusdem*, *«basta con la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial, o en su defecto, la prueba sumaria del despojo, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso*

---

<sup>65</sup> Corte Constitucional Sentencia C-253A de 2012.

*de restitución, salvo que estos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio».*<sup>66</sup>

Recuérdese que, de acuerdo con las prescripciones de la normatividad general en materia probatoria, es prueba sumaria aquella que, sin haber sido controvertida, permite al juez asignarle mérito de convicción conforme a las reglas de la sana crítica, lo que habilita en este proceso, a instancias de los jueces de tierras y luego de los magistrados, tener por probados unos hechos que la ley considera como suficientes para hacer operar las cargas probatorias en cabeza de uno y otro interviniente en el proceso, tal como ocurre con el pretensor y el opositor. Pero al interior de este trámite no es posible dinamizar o invertir cargas probatorias *ad hoc*, a lo sumo asignar deberes de aportación, ya que la carga de la prueba, según lo expresó la Corte Constitucional en sentencia C-330 de 2016, «*se trata de una carga sustantiva y no procesal*», y se traslada al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima.

Por eso, se descarta de pronunciamiento los reparos que en términos generales elevó la oposición frente a la política de restitución de tierras, las características del proceso regulado en la Ley 1448 y las alusiones frente a lo que considera es el origen histórico de los conflictos por la tierra en el país, pues el trámite judicial no es el escenario idóneo para exteriorizar inconformidad frente a tales aspectos, ni resultan pertinentes sus aseveraciones de cara a los elementos sobre los que descansará esta decisión.

Ahora, frente a los hechos que sustentan la demanda, refirió que «*son absolutamente imprecisos, omisivos y sórdidos*»,<sup>67</sup> pues en todas las oportunidades que el solicitante declaró ante la UAEGRTD refirió versiones disímiles en torno a los supuestos motivos de la venta del bien, aserto que explica en que, en una primera ocasión, manifestó «*que él y sus hermanos fueron obligados a vender por un grupo de hombres armados, y que fueron llevados engañados a Montería a firmar algo*», y aunque dice no saber qué firmó, «*sí sabía que iba a recibir un dinero por la firma de algo*»; que omitió indicar «*que uno de los herederos no vendió su tierra completa ya que sacó 2 hectáreas para dársela a sus cuatro hijas que hoy viven en la actualidad en ese lugar, donde se han levantado y han sacado adelante sus familias*», y también decir «*que la señora DELIDA ROSA SOTO ROYETT no quiso vender y no vendió, y en la actualidad todavía las tierras son de sus hijos y herederos*»; que si la enajenación estuvo motivada en la pista clandestina que le cerró las vías de acceso, entonces «*¿por qué no se le generó tal perjuicio a las hijas de*

---

<sup>66</sup> Sentencia SU-636 de 2015.

<sup>67</sup> Ib. Página 7 de 41.

*José Manuel y a los herederos de Delida Rosa?»; que en otra oportunidad refirió que la venta había sido por el asesinato de un hijo suyo, aparentemente «en la masacre del tomate a más de 30 kilómetros del corregimiento LA LORENZA» en el año 1988, cuando se desempeñaba como conductor de un carro, pero que ese hecho acaeció siete años antes de la venta del predio y en un corregimiento distinto, por lo que nada tuvo que ver con el negocio, y que en otra declaración adujo que un señor de nombre GENARO, administrador de la finca La Posada, lo amenazó y obligó a vender, y afirmó que «NO FIRMÓ DOCUMENTO ALGUNO por que no le pagaron, y (...) que un doctor CORENA, abogado del señor GENARO, lo obligó a vender también», concluyendo «que el negocio (...) [se dio] por circunstancias ajenas al conflicto interno, y mal podría castigarse a una persona que en su buena fe y dentro de la Ley realiza negocios jurídicos legales, y con más razones si el negocio jurídico nació por una situación económica precaria que estaba atravesando el solicitante».<sup>68</sup>*

Pero estos reproches no tienen la virtud de restarle mérito probatorio al dicho del actor, pues siendo su deber, de acuerdo a la regla probatoria que rige este proceso, no desvirtuó la existencia del contexto conflictual en la zona en comento, ni descartó su influjo en la cuestionada negociación. Antes bien, admitió que *«la lucha por el derecho a la tierra o por el reconocimiento y preservación jurídica de este derecho, ha sido indistintamente el móvil, el pretexto o el escenario del conflicto»* armado del país desde los años 60 y *«que en el marco de nuestra historia contemporánea los proyectos político militares de las FARC, ELN, EPL y M-19, entre otros, jugaron un rol determinante en la instauración y puesta en marcha de diversos conflictos sociales y agrarios»*, y que *«el negocio jurídico [acá cuestionado] nació por una situación económica precaria que estaba atravesando el solicitante»*.

De la oposición fluye con claridad que, efectivamente, la historia rural del país ha estado marcada por diversos conflictos, pero fueron los distintos actores armados que aparecieron durante la década de los años 60 quienes tomaron *«un rol determinante»* en la instauración y puesta en marcha de los conflictos sociales y agrarios que desencadenan en graves afectaciones a los Derechos Humanos de la población civil.

Y en lo que hace al caso del acá solicitante, admitió que vivía una situación precaria, punto donde importa traer a colación lo que la Corte Suprema de Justicia de vieja data ha dicho al respecto, y es que *«el efecto dirimente de la fuerza se da tanto cuando ella*

---

<sup>68</sup> Ib. Páginas 10 a 12.

*se ejerce por la contraparte o por la persona beneficiada con la celebración del acto, como también cuando proviene de un tercero»,<sup>69</sup> y cuando refirió que «la fuerza como vicio del consentimiento también puede configurarse mediante la “injusta coacción física o moral que se ejerce sobre una persona para inducirla a la celebración de un acto jurídico, respecto del cual necesariamente se accede, según el artículo 1513 del Código Civil, para evitar un mal irreparable y grave” (CSJ SC de 19 dic. 2012, rad. 2000-00177-02), la cual puede ser irrogada por personas o factores ajenos a quien se beneficia de ellas (art. 1514 C.C.)».<sup>70</sup>*

Por eso, aun siendo cierto que en las oportunidades que el pretensor declaró refirió diferentes experiencias vividas asociadas al conflicto armado que, según él, determinaron el desprendimiento del bien y su traslado de domicilio, no comportan ninguna contradicción o imprecisión, como lo protesta la oposición, y en vez de eso, son complementarias dentro de un marco temporal y espacial de confluencia de grupos armados, y reiteradas y sistemáticas manifestaciones violentas, como amenazas, intimidaciones, señalamientos, presión sobre los pobladores, desplazamientos masivos y venta forzadas de tierras, que para entonces lucían normales y nadie se atrevía a denunciar, pero son constitutivas, a la luz del derecho internacional, de graves violaciones a los derechos humanos.

Y si bien el despojo no sería atribuible en forma directa o exclusiva a la muerte del hijo del reclamante, acaecida en el año 1988, según su dicho, en un lugar que dista a 30 kilómetros del predio, ello no desvirtúa las demás afirmaciones, y tampoco tiene mayor injerencia el hecho que otros de sus congéneres haya dejado de vender su herencia o se las haya reservado para sus hijas, pues el opositor no arrimó prueba que descarte la amenaza esgrimida en contra del vendedor y la inexistencia del temor originado en la construcción de la pista de aterrizaje que le impedía trasegar por la zona y salir de predio.

Cabe anotar que el concepto de «desplazado», según la Corte Constitucional, debe ser entendido desde una perspectiva amplia, toda vez que por la complejidad y las particularidades concretas del conflicto armado existente en Colombia *«no es posible establecer unas circunstancias fácticas únicas o parámetros cerrados o definitivos que*

---

<sup>69</sup> Sentencia SC de 15 de abril de 1969. En dicha oportunidad la alta corporación consideró que «la coyuntura de violencia generalizada en algunas regiones del país ha sido conducente a que el legislador, además de dar énfasis al vicio del consentimiento originado en fuerza ajena a la voluntad de los contratantes, venga a encontrar su demostración ante la justicia por la inferencia fundada en desventaja económica tan significativa para alguna de las partes, que hagan entender que el negocio no se habría celebrado en circunstancias de libertad jurídica».

<sup>70</sup> Sentencia SC1681-2019, del 15 de mayo de 2019, Expediente 002085230-31-89-001-2008-00009-01.

*permitan configurar una situación de desplazamiento forzado por tratarse de una situación cambiante», y «en aquellos eventos en los que se presente duda, resulta aplicable el principio pro homine»,*<sup>71</sup> así como la definición de conflicto armado interno que resulte más favorable a los derechos de las víctimas,<sup>72</sup> aunque en este caso la aplicación de criterios amplios y favorables al pretensor no resultan forzados, pues como se vio, el departamento de Córdoba fue uno de los más afectados por el conflicto armado interno.

La prueba testimonial practicada dentro del proceso confirma y amplía el marco fáctico expuesto en la demanda. Ahora, como quiera que Eduardo Enrique Soto Royet, quien originariamente instauró la acción, no alcanzó a ser interrogado dado su fallecimiento durante en el curso de la instrucción, a solicitud conjunta de la UAEGRTD, la oposición y el delegado del Ministerio Público, fue llamada a declarar una hija suya de nombre Leidy Johana Soto Agámez, a quien los demás herederos, sucesores procesales, le confirieron vocería para lo que resta del trámite.<sup>73</sup>

De su testimonio se destaca que, en vida, su extinto padre le *«comentó personalmente que él salió de ese lugar porque lo amenazaron (...), que tenía que abandonar ese terreno a las buenas o a las malas»*; que cuando salió, se asentó inicialmente en San Francisco, y el resto de su familia salió poco después y se asentaron en el sector de San Rafael, y nunca más volvieron;<sup>74</sup> que quien amenazó a su padre se llamaba «Genaro», persona reconocida en una finca llamada La Posada como «El Jefe»; que no es cierto que cuando su padre salió de la vereda compró finca en otro sitio, e insistió en que la salida de la familia *«no fue por vender la finca sino por amenazas»* a su padre,<sup>75</sup> y que muchos de sus tíos también se desplazaron por razones similares; relató que en esa época en la finca vecina construyeron una pista clandestina, la cual daba exactamente con la salida y entrada del predio que explotaba su padre, y fue la razón principal por la que se generó la presión para que saliera, y después de eso, la familia se dispersó.<sup>76</sup> En torno a la situación de orden público, adujo que esa zona siempre fue insegura, veía transitar tropas armadas *«que no se atrevía a preguntar a qué grupo pertenecían»*, y supo de la muerte de varias personas, incluso sufrió la muerte de un hermano suyo en El Tomate -

---

<sup>71</sup> Sentencia T-239 de 2013.

<sup>72</sup> Sentencia T-092 de 2019

<sup>73</sup> Ib. Consecutivo 36, certificado 06A7266BEC9DFEE1 C9D112E52617BE36 36EB1BF7C30507A1 1E8A18F51B49236A Minutos 37 y s.s.

<sup>74</sup> Ib. Consecutivo 41. Certificado 92F6969024D9E702 C290BF1636BCE6E0 C1E61052EA879669 789EFE14BC25E97D Minuto 1:37.

<sup>75</sup> Ib. Minuto 4:50

<sup>76</sup> Ib. Minuto 8:29

Córdoba;<sup>77</sup> que no pusieron en conocimiento de ninguna autoridad la amenaza que «Genaro» le hizo a su padre por miedo, «*porque en ese miedo no se busca a nadie, tocó salir*», además «*él andaba con arma*»;<sup>78</sup> finalmente, refirió que en caso de prosperar su reclamo retornaría al predio.

La versión de los testigos que comparecieron a instancia de la Sociedad Los Sauces S.A. contrasta con la de la parte actora, todos ellos quienes guardan lazos de familiaridad con esta y contacto con el corregimiento La Lorenza del municipio de Canalete – Córdoba de tiempo atrás. Pero, es perceptible de sus dichos un viso de parcialidad al negar obstinadamente cualquier manifestación del conflicto armado en dicha zona para la época en la que se les indagó por el negocio, lo cual puede encontrar explicación en que todos ellos tienen vínculos laborales con la aludida sociedad por más de 20 años, pero luego refirieron no haberse enterado directamente de esa negociación, y de ahí que sus testimonios no resulten idóneos para soportar la tesis de la oposición.

Del testimonio de Cesar Augusto Lambertinez Hernández<sup>79</sup> se destaca que hace aproximadamente 20 años labora para la Sociedad involucrada en el reclamo, desempeñándose como mayordomo; que también es pariente de los acá reclamantes, pero su progenitora, según afirma, permaneció en la zona y no vendió los derechos como sí lo hicieron los demás; que Eduardo Enrique y sus hermanos vendieron el predio «*al gusto de ellos*»,<sup>80</sup> y no se enteró de ningún tipo de presión o fuerza ejercida en contra de los herederos que le vendieron la tierra a la empresa, dicho que soporta en el hecho de llevar viviendo toda la vida en la zona; en cuanto al orden público de la zona para la anualidad de 1995 y subsiguientes, refirió que nunca supo de la presencia de grupos armados ni de manifestaciones de violencia; no obstante, insistido en esa pregunta por parte de la apoderada de la actor, aclaró que para esa época tenía entre ocho y nueve años y se encontraba en casa de su abuela, por lo que no se enteró de las situaciones por las que se le indaga, y fue cuando «*se levantó [creció]*» que empezó a saberlas por voces de sus familiares y producto de sus propias opiniones.<sup>81</sup>

---

<sup>77</sup> Ib. Minuto 13:20 y 15:04

<sup>78</sup> Ib. Minuto 21:55

<sup>79</sup> Portal Web de Restitución de Tierras. Trámite en otros despachos. Consecutivo 36, certificado 06A7266BEC9DFEE1 C9D112E52617BE36 36EB1BF7C30507A1 1E8A18F51B49236A Minuto

<sup>80</sup> Ib. Minuto 8:22

<sup>81</sup> Ib. Minuto 20:30, 21:43, 22:49 y 29:06.

Del testimonio de Luis Germán Hernández Soto<sup>82</sup> se destaca que también labora para Los Sauces S.A.; que es sobrino de Manuel Enrique, de quien aseveró que al mismo tiempo que sus hermanos «vendieron y se fueron de ahí», y no supo que la venta haya sido por presiones o por hechos de violencia, ni que se hayan desplazado; que el conocimiento sobre lo que declara lo deriva porque su madre también heredó un derecho sobre la finca que actualmente conserva; que toda su vida viene habitando y laborando en la vereda La Lorenza al igual que muchos otros familiares suyos quienes en la actualidad viven en diez casas del sector, incluso los hijos de Eduardo Enrique siguen viviendo en el sector;<sup>83</sup> admitió que para el año 1995 en la vereda hubo una pista de aterrizaje, pero no supo que fuera de miembros de actores armados ilegales, y niega vehementemente conocer o haber sabido de la presencia de comandantes ilegales, como el que se le puso de presente con el alias de «El Alemán».<sup>84</sup>

El testimonio de Juan Antonio Hernández Soto<sup>85</sup> se sintetiza en que conoció al acá solicitante Eduardo Enrique pues era tío suyo, y toda la vida trasegó por la vereda La Lorenza;<sup>86</sup> que la familia se dividió cuando una gran parte de hermanos vendieron los derechos herenciales y otros se quedaron ahí, negando categóricamente que la venta haya obedecido a supuestas presiones o actos de violencia;<sup>87</sup> que en ese sector viven 21 familiares suyos en alrededor de 11 casas, quienes no han sufrido atropellos de ninguna clase; adujo tener también relación laboral, primero con CEDRELA S.A., y luego con la Sociedad Los Sauces, desde hace al menos 20 años, pero refirió no conocer a sus dueños, y que las cuentas del trabajo las rinde a «un secretario» que tienen en la zona; que no supo de la presencia o incursión de actores armados para el año 1995 ni los años subsiguientes en el todo el municipio de Canalete; admitió que para esa época hubo una pista clandestina de aterrizaje, y que «esa gente estaba en los de ellos y nosotros en lo de nosotros», pero que en ningún momento «se metieron con la gente del caserío»;<sup>88</sup> aclaró que ninguno de sus tíos comentaron las razones por las que vendieron los derechos sobre el predio, pero se atreve a afirmar que no fue por presión de ninguna clase, y muestra de eso es que lo hicieron en tiempos distintos y se quedaron en la zona;<sup>89</sup> que no ha escuchado de la presencia o injerencia de comandantes, como alias «El

---

<sup>82</sup> Ib. Consecutivo 37, certificado 5231D7DC877E294D 236989FD0AD95FE0 C3B04183C92AFEB3 BC8DF27EA29F45E1

<sup>83</sup> Ib. Minuto 6:54 y 8:55.

<sup>84</sup> Ib. Minuto 31:30 y 35:22

<sup>85</sup> Ib. Consecutivo 38. Certificado C7FBDA10740F9E27 C7771CBF126B8931 B480D78FC1FEEAC9 95DCD6957C1E2F2C

<sup>86</sup> Ib. Minuto 8:28

<sup>87</sup> Ib. Minuto 11:03

<sup>88</sup> Ib. Minuto 19:53

<sup>89</sup> Ib. Minuto 21:21 y 21:36.

Alemán», ni otros personajes que dirigieran frentes o bloques de grupos ilegales, y al ponérsele de presente hechos violentos de conocimiento público, como la bomba a una patrulla de la policía, refirió no haber oído de él y de ninguno otro.<sup>90</sup>

Seguido con Rafael Emiro Hernández Soto,<sup>91</sup> su testimonio se sintetiza en que también es sobrino del fallecido Eduardo Enrique, solicitante; al preguntársele sobre las razones por las que el reclamante salió de la vereda, refirió que «*vendió la tierrita, y no fue presionado de ninguna clase, por violencia, por nada*»;<sup>92</sup> que ese conocimiento lo derivó porque ha vivido en ese sector toda la vida, incluso varias hijas del finado se quedaron viviendo un tiempo más en ese sitio; que la venta de los derechos se la hicieron a Los Sauces, empresa dedicada a la ganadería y con la cual trabaja hace aproximadamente 20 años;<sup>93</sup> refirió que, contrario a lo afirmado en la demanda, quienes compraron sí le pagaron a los vendedores, pero que no recuerda dónde se realizó el negocio ni cómo se hizo el pago;<sup>94</sup> en idéntico sentido que los demás testigos, adujo que en La Lorenza ni en todo el municipio de Canalete «*ha visto o sabido de la presencia de actores armados y hechos de violencia*», ni siquiera de hechos de gran resonancia, como la masacre de El Tomate;<sup>95</sup> y finalizó aclarando que el conocimiento sobre los hechos indagados no lo obtuvo porque los haya presenciado o los involucrados le hayan comentado, sino porque fue nacido y criado en esa zona y compara la situación que ha vivido su madre en ese lugar.

Finalmente compareció Amparo Victoria Escobar,<sup>96</sup> representante legal de la Sociedad Agropecuaria y Ganadera Los Sauces S.A., opositora, de cuyo interrogatorio se destaca que su oficio durante toda su vida ha sido la ganadería, y su domicilio personal y familiar está ubicado en la ciudad de Cali; que a través de unos comisionistas fue informada de la existencia de tierras aptas para la ganadería en el municipio de Canalete, y por intermedio de una sociedad adquirió aproximadamente 2800 o 2900 hectáreas, y actualmente detenta el 19% de la sociedad;<sup>97</sup> que no conoce al acá reclamante Eduardo Enrique Soto, pues las tierras las adquirió de otra sociedad; que para el año 1995, época en la cual adquirió la mayoría de tierras, no tuvo conocimiento del orden público del sector

---

<sup>90</sup> Ib. Minuto 26:00

<sup>91</sup> Ib. Consecutivo 39. Certificado 7C7FC7C529C27692 DA0085DD322E2562 26B76EE613461A83 877C1B436330997D

<sup>92</sup> Ib. Minuto 44:16

<sup>93</sup> Ib. Minuto 45:30 y 46:55.

<sup>94</sup> Ib. Minuto 47:13

<sup>95</sup> Ib. Minuto 48:15 y 54:00

<sup>96</sup> Ib. Consecutivo 40. Certificado B933BF13DB031DD3 ED9591D46472482D 5B820B0BB5C44EB3 EBA2C9C90C900EDB

<sup>97</sup> Ib. Minuto 33:39

ni de hechos de violencia; en lo que hace particularmente al predio «Puerto Malo», no supo qué circunstancias jurídicas y sociales lo rodeaban para el momento en que lo adquirió, pero que a través del abogado contratado en ese entonces se estableció que era viable adquirirlo; precisó que en el año 2001 obtuvo el predio inmerso en el reclamo de manos de la Sociedad CEDRELA S.A., y no del acá reclamante ni sus hermanos;<sup>98</sup> que desde el año 1995, cuando la sociedad adquirió las primeras tierras en la región, ha tenido contacto con familiares del solicitante, muchos de los cuales siguieron viviendo en ese lugar, otros trabajan para la empresa, y nunca supo de desplazamientos o hechos de violencia;<sup>99</sup> finalizó su relato reiterando que su interés en adquirir tierras en ese sector fue producto de la oferta de unos comisionistas, y el estudio legal de los predios y el trámite de adquisición «*quedó en manos de los abogados*».

Como se anticipara, la prueba testimonial no ofrece elementos para contradecir el sustrato fáctico de la demanda, y no propone una explicación razonable frente al conflicto armado, afirmado factor determinante en la cuestionada venta y consecuencial desplazamiento, empero, permite conocer cómo en forma contemporánea con la pérdida de la relación con la tierra reclamada pudo hacerse y concentrar una extensión de al menos 2900 hectáreas ofrecidas por comisionistas para ser destinada al negocio de la ganadería extensiva, cuando otrora eran ocupadas por campesinos quienes las explotaban para el sostenimiento de sus hogares, lo cual constituye una alteración significativa del uso de la tierra sustituyendo la agricultura de consumo por la ganadería extensiva, y en ese orden quedan en orfandad probatoria las excepciones de mérito formuladas, denominadas «*inverosimilitud del relato de los hechos por parte del reclamante*», «*tacha de la condición de despojados*» y «*temeridad y mala fe*».

Cumple anotar que la Unidad de Atención y Reparación Integral para las Víctimas – UARIV, informó dentro del proceso que EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.) se encuentra incluido en el Registro Único de Víctimas con su grupo familiar por el hecho victimizante de Desplazamiento Forzado con fecha de siniestro 30 de agosto de 1988 en el municipio de Canalete- Córdoba.<sup>100</sup> Y si bien el hecho que motivó su inclusión se ubica en un lapso anterior al reseñado en la cuestionada venta, no resulta fuera del contexto que acá se analiza, ya que de las atestaciones de la demanda se colige que durante el tiempo que el solicitante habitó y resistió en la zona padeció diversos hechos atentatorios

---

<sup>98</sup> Ib. Minuto 42:40

<sup>99</sup> Ib. Minuto 49.

<sup>100</sup> Trámite en el despacho, consecutivo 9.

a los derechos humanos que en su entonces no fueron puestos en conocimiento de las autoridades.

Lo disertado no sugiere que la sociedad opositora participó en los hechos de violencia que llevaron al reclamante a desprenderse de sus derechos herenciales, o que se alió con grupos ilegales para forzar su adquisición. Pero de las probanzas se colige que tomó provecho de una situación de temor generalizado, apremio y urgencia que para ese entonces vivía el actor, la que, en un entorno enrarecido y con escasas garantías de supervivencia para la población, es difícil no asociar a los fenómenos de violencia y percepción de inseguridad que circundaba la zona a mediados de la década de los 90, más cuando era evidente la intempestiva y masiva salida de pobladores, como en este caso sucedió, donde en un lapso de cuatro meses al menos nueve de los herederos de acciones y derechos, quienes residían en el predio «PUERTO MALO», firmaron sin explicación conocida hasta ahora su transferencia en favor de una misma persona jurídica, pese al fuerte arraigo y dependencia que guardaban con la heredad ya que su progenitor lo había adquirido en el año 1960 y constituyó el asiento y fuente de ingreso del extenso grupo familiar.

Corolario, las pruebas llevan a colegir que la pérdida del vínculo jurídico y material del fundo acá reclamado se enmarcó en las dinámicas del conflicto armado interno, lo que a la luz del derecho internacional constituye una flagrante violación a los Derechos Humanos – DH y al Derecho Internacional Humanitario – DIH, consagrados, entre otros tratados, en los principios Pinheiro,<sup>101</sup> tales como el 5°, el cual reza que toda persona tiene derecho a que se le proteja de ser desplazada arbitrariamente de su hogar, de sus tierras, o de su residencia actual; el principio 6°, que toda persona tiene derecho al disfrute pacífico de sus bienes; el principio 8°, que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada; el principio 9°, contempla que toda persona tiene derecho a la libertad de circulación y a escoger su propio lugar de residencia, y que nadie sea obligado de forma arbitraria o ilegal a permanecer en un territorio, una zona o una región, de igual forma, a ser obligado de forma arbitraria o ilegal a abandonar un territorio, una zona o una región.

De igual modo, afínca al solicitante, bajo la normativa interna, en la condición de «desplazado», pues según el artículo 1° de la Ley 387 de 1997, recogido en el parágrafo 2 del artículo 60 de la Ley 1448, tiene tal calidad toda persona que «se ha[ya] visto forzada

---

<sup>101</sup> En línea: [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/pinheiro\\_principles\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/pinheiro_principles_sp.pdf) Visto el 18 de noviembre de 2021.

*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 (...)*»; y en la de víctima de despojo de tierras en la modalidad de venta forzada de la ocupación, en los términos de los artículos 74 y 77 de la Ley 1448 de 2011.

### **5.2.3. Las presunciones aplicables**

De conformidad con el numeral segundo del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, «*salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución*», se presume que hay ausencia de consentimiento o de causa lícita «*en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles*», entre otros casos, por haberse presentado en colindancias del predio reclamado actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos o en inmuebles en donde se hayan solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997; inmuebles sobre los cuales con posterioridad o en forma concomitante a los hechos de violencia se hubieren producido fenómenos de concentración de la propiedad de la tierra o alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial.

En este caso, en atención al contexto de violencia del municipio de Canalete, se encuentra cumplido el supuesto factico para aplicar la presunción legal inscrita en literal a) del numeral 2° del aludido artículo 77, la cual prevé que, «*salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución*», se presume que hay ausencia de consentimiento o de causa lícita «*en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles*», entre otros, por haberse presentado en colindancias del predio reclamado actos de violencia generalizados y fenómenos de desplazamiento forzado colectivo.

De igual modo, se cumple la presunción inscrita en el literal b) del numeral 2°, ya que con posterioridad a los hechos de violencia y que condujeron al desprendimiento del bien se produjeron fenómenos de concentración de la propiedad de la tierra y alteraciones significativas a los usos, habiendo quedado establecido que, tanto la empresa CEDRELA S.A., como LOS SAUCES S.A., adquirieron importantes extensiones de tierra en lugares

que fueron afectados por fenómenos de violencia, desplazamiento y despojo, ésta última, en particular, según la declaración de su representante legal, logrando adquirir aproximadamente 2800 o 2900 hectáreas.

Además, los modos de explotación agrícola de bajo impacto que sostenían a grupos familiares de campesinos, posibles adjudicatarios o sujetos de reforma agraria, fueron sustituidos por explotaciones a gran escala con monocultivos y ganadería extensiva, y no se acreditó la justeza del valor pagado en su adquisición de los derechos herenciales.

En consecuencia, según el literal e) del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, sobreviene la declaratoria de inexistencia del negocio contenido en la Escritura Pública 1931 del 18/8/1995 de la Notaría Primera de Montería, en lo que hace específicamente a las acciones o derechos herenciales en proindiviso que el acá solicitante transfirió sobre el predio, concretados en la porción de tierra que continuó ocupando.

En virtud de esta preceptiva, recae la nulidad de los siguientes actos que perpetuaron el despojo, incluyendo actuaciones judiciales, al tenor del numeral 4° del artículo 77:

- Sentencia del 26/12/1995, dictada por el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Montería, mediante la cual se levantó la sucesión del causante Francisco Leovigildo Soto Pantoja (progenitor del solicitante), y se adjudicó el predio «PUERTO MALO» en su extensión registral de 72 hectáreas en favor de la Sociedad CEDRELA S.A.
- Escrituras públicas 805 del 28/12/2000 y 664 del 27/11/2001, ambas de la Notaría Única de San Pedro – Valle del Cauca, mediante la cual CEDRELA S.A. transfirió el bien en favor de la Sociedad Gómez Duque y CIA Sociedad en C.S., y se efectuó la resciliación del contrato, readquiriendo la heredad, respectivamente.
- Sentencia del 6/6/2001, mediante la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería declaró la pertenencia del bien en favor de la Sociedad CEDRELA S.A.
- Escritura Pública 669 del 27/11/2001, de la Notaría Única de San Pedro – Valle del Cauca, mediante la cual Cederle S.A. transfirió el bien el favor de la Sociedad Agropecuaria Ganadera Los Sauces S.A.

En la parte resolutive del fallo se oficiará a las notarías antes mencionadas, donde se suscribieron los aludidos instrumentos públicos, para que inserten las respectivas notas de inexistencia y nulidad. De igual modo, se le comunicará lo resuelto a los Juzgados Primero Promiscuo de Familia y Primero Civil del Circuito de Montería, para efectos de

las decisiones judiciales declaradas nulas por virtud de esta sentencia, y al Registrador de Instrumentos Públicos de Montería para que lleve a cabo las inscripciones y cancelaciones pertinentes.

#### **5.2.4. De la buena fe exenta de culpa y la segunda ocupación**

Reiteradamente se ha dicho que los opositores que persigan el pago de compensaciones, el reconocimiento de mejoras y/o la obtención de retribuciones económicas en el marco del proceso de restitución de tierras, deben acreditar, por regla general, que el vínculo con el bien objeto de reclamo estuvo precedido de buena fe exenta de culpa, exigencia que se encuentra contenida en el artículo 88 de la Ley 1448 de 2011.

Dicha exigencia alude a un parámetro o estándar de conducta calificado que se verifica al momento en que una persona establece una relación (jurídica o material) con el predio objeto de restitución y se concreta en las actuaciones de diligencia y probidad desplegadas al momento de adquirir u ocupar predios en un contexto notorio de violación generalizada a los Derechos Humanos, es decir, el comprador - opositor debe acreditar haber ido más allá de la simple diligencia y prudencia que un hombre juicioso emplearía en sus negocios, con lo que se busca romper los patrones de despojo y aprovechamiento derivados de la situación conflictual, la que fue declarada exequible por la Corte Constitucional, indicando que constituye un elemento relevante del diseño institucional del proceso de restitución que obedece a fines «*legítimos e imperiosos*» como es «*proteger los derechos fundamentales de las víctimas en materia de restitución de tierras, revertir el despojo y desenmascarar las estrategias legales e ilegales que se articularon en el contexto del conflicto armado interno para producirlo*». <sup>102</sup>

Jurisprudencialmente se ha distinguido la buena fe en sus grados simple y cualificada. Ahora, «*si bien en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla*», en cambio «*la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada*». En ese orden, «*la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad, y uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza*», <sup>103</sup>

<sup>102</sup> Corte Constitucional, sentencia C-330 de 2016.

<sup>103</sup> Corte Constitucional, sentencia C-330 de 2016.

entendimiento sobre el cual el alto tribunal estableció la exequibilidad de su exigencia en el proceso regido por la Ley 1448 de 2011.

En el Código Civil colombiano, la buena fe aparece definida en el artículo 768, al referirse en la relación con la propiedad, como la creencia o conciencia de haber actuado decorosamente en su adquisición *«por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio»*. He ahí que la buena fe simple sea la base sobre la cual se protege a quien obra de esa manera, es decir, con una conciencia recta y honesta (elemento subjetivo). Esta buena fe se denomina simple por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos solo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra». <sup>104</sup>

Por su parte, la buena fe exenta de culpa o creadora de derechos da lugar a una realidad jurídica o situación que aparentemente no existía (*error communis facit jus*), <sup>105</sup> para lo cual no se solo se exige el referido elemento subjetivo sino además un elemento objetivo o social, esto es, como lo ha señalado históricamente la Corte Suprema de Justicia, la seguridad, por ejemplo, *«de que el tradente es realmente propietario lo cual exige averiguaciones que comprueben que aquella persona es realmente propietaria. La buena fe simple exige tan sólo conciencia, la buena fe cualificada o creadora de derechos, exige conciencia y certeza»*. <sup>106</sup>

En providencias posteriores, la Corte Suprema de Justicia ha referido que la buena fe puede ser de dos tipologías, una subjetiva y otra objetiva. La subjetiva alude a la *«creencia o confianza específicas que se han originado en un sujeto en el sentido de estar actuando con arreglo a derecho, sin perjuicio de que se funden, en realidad, en un equívoco»*. La objetiva, en cambio, trasciende el referido estado psicológico y *«se traduce en una regla -o norma- orientadora del comportamiento (directiva o modelo tipo conductual) que atañe al dictado de precisos deberes de conducta que, por excelencia, se proyectan en la esfera pre-negocial y negocial, en procura de la satisfacción y*

---

<sup>104</sup> C-330 de 2016.

<sup>105</sup> Entendido de la siguiente manera: «Tal máxima indica que, si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa». C-330 de 2016.

<sup>106</sup> Corte Suprema de Justicia-Sala Civil. Sentencia del 23 de junio de 1958. M.P. Arturo Valencia Zea.

*salvaguarda de intereses ajenos (deberes de información; de claridad o precisión; de guarda material de la cosa; de reserva o secreto, etc.)».*<sup>107</sup>

Más recientemente, al desatar el recurso de revisión contra una sentencia proferida en un proceso de esta misma estirpe, precisó que la «buena fe exenta de culpa» constituye la regla general que debe observarse en la mayoría de los casos, pues es la decisión adoptada por el legislador en defensa de las víctimas, y para que se presente la «buena fe cualificada» debían concurrir tres condiciones a saber: «i) *Cuando el derecho o situación jurídica aparente, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona [aplicada] (...) no pueda descubrir la verdadera situación;* ii) *una prudencia de obrar, esto es, que en la «adquisición del derecho» se haya procedido diligentemente, al punto de ser imposible descubrir el error al momento de su consecución, aspecto que requiere el convencimiento de actuar conforme a los requisitos exigidos por la ley;* y iii) *la conciencia y persuasión en el adquirente de recibir «el derecho de quien es legítimo dueño».*<sup>108</sup>

A nivel doctrinario se ha asumido la buena fe objetiva desde los conceptos desarrollados por las cortes Suprema y Constitucional refiriéndose a ella como «*la prohibición de tomar ventajas de las especiales circunstancias del negocio jurídico en perjuicio de uno de los contratantes ya sea por su ignorancia, por su inexperiencia o por cualquier otra causa*».<sup>109</sup> Para ello, es menester la observancia de «*una conducta proba, correcta, leal, diligente, solidaria, transparente, en fin, desprovista de toda mácula, deshonestidad, incorrección, con miras a no lesionar ningún derecho o prerrogativa ajena*».

Es por ello, que la buena fe objetiva es «*inmanente al campo de los deberes (buena fe lealtad), por oposición a una buena fe subjetiva que es más propia de la órbita reservada de la creencia (...), funge del dispensario de diversos deberes de conducta que acompañan o pueden acompañar el deber céntrico o primario (deber de prestación),*

---

<sup>107</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 2 de agosto 2001, M. P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Expediente 6146.

<sup>108</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC339-2019 Radicación n.º 11001-02-03-000-2015-02695-00 MP: ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

<sup>109</sup> LA BUENA FE EN LA DETERMINACIÓN DEL ESTADO DEL RIESGO EN EL CONTRATO DE SEGURO, Por. Alejandro Zúñiga Bolívar, En línea: <file:///C:/Users/nsotos/Downloads/ZigaBolivarAlejandro-LABUENAFEENLADETERMINACIONDELESTADODELRIESGOENELCONTRATODESEGURO.pdf>, citando a MACKAAY, EJAN (2012): «Good faith in civil law systems: A legal-economic analysis» En Liber amicorum Boudewijn. Editorial Jef De Mot. Pág. 106. «Good faith is a key concept in all civil law systems (...)», Ver en Línea: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722012000100004](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722012000100004) Consultado el 22 de febrero de 2021.

*llamados accesorios, secundarios, aledaños y preferiblemente especiales (...), y cumple una inequívoca función de patrón de conducta exigible (...)*.<sup>110</sup>

Pero también ha de reiterarse que la carga probatoria exigida al opositor en el proceso de restitución se atenúa cuando sobre este converge la condición del actor y reviste la calidad de víctima de abandono o despojo frente al mismo predio, en cuyo sentido el legislador estableció en el artículo 78 de la Ley 1448 un régimen según el cual a las víctimas les basta probar de manera sumaria los presupuestos sustanciales de la restitución de tierras para trasladar la carga de la prueba a los opositores, salvo cuando estos *«también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio»*.

Igualmente, en sentencia C-330 de 2016, la Corte Constitucional llamó a los jueces de restitución a tomar en consideración los factores de vulnerabilidad en que puedan encontrarse los *«opositores/segundos ocupantes»* a la hora de aplicar el estándar de buena fe exenta de culpa que, como regla general, se exige en este proceso, y acogiendo la definición que aparece el Manual de aplicación de los Principios Pinheiro, publicados por la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, señaló que *«se consideran ocupantes secundarios todas aquellas personas que hubieran establecido su residencia en viviendas o tierras abandonadas por sus propietarios legítimos a consecuencia de, entre otras cosas, el desplazamiento o el desalojamiento forzosos, la violencia o amenazas, o las catástrofes naturales así como las causadas por el hombre»*.

En el contexto particular de los fenómenos de violencia, señaló que los segundos ocupantes eran *«quienes, por distintos motivos, ejerc[ian] su derecho a la vivienda en los predios que fueron abandonados o despojados en el marco del conflicto armado interno»*; y que no eran una población homogénea, pues tenía fuentes diversas en la ocupación de los predios abandonados y despojados, es decir, podía tratarse de colonizadores en espera de una futura adjudicación, personas que celebraron negocios jurídicos con las víctimas y que pueden ajustarse en mayor o menor medida a la normatividad legal y constitucional, población vulnerable que busca un hogar, víctimas de la violencia, de la pobreza o de los desastres naturales, familiares o amigos de despojadores, testaferros o *«prestafirmas»* de oficio que operan para las mafias o funcionarios corruptos u

---

<sup>110</sup> JARAMILLO JARAMILLO, Carlos Ignacio. La buena fe y la lealtad en las actuaciones procesales. Compilación del Instituto Colombiano de Derecho Procesal. Bogotá, 2015 páginas 1208 y 1209.

oportunistas que tomaron provecho del conflicto para «correr sus cercas» o para «comprar barato».<sup>111</sup>

El reconocimiento de la segunda ocupación en los casos que procede desarrolla el enfoque de acción sin daño (ASD), conocido en la esfera internacional como «*Do No Harm*», el cual constituye un principio cargado de valores éticos y busca que las decisiones judiciales que se adopten promuevan la resolución pacífica de los conflictos previniendo los posibles daños que, a su vez, puedan ocasionarse con las propias acciones.

Dicho enfoque tiene cuatro puntos de partida: 1) la constatación de que la intervención hace parte del contexto conflictual y por ende tiene tanto la potencialidad de generar daños como de aportar a la construcción de la paz; 2) justamente por lo anterior envuelve la necesidad de hacer una lectura cuidadosa de los contextos intervenidos; 3) una referencia ética de las acciones y 4) «*el imperativo de que ante la evidencia de cualquier impacto negativo o daño identificado es necesario y también posible, proponer opciones que lo mitiguen*»,<sup>112</sup> pues se parte de la premisa de que «*ninguna intervención externa, realizada por diferentes actores humanitarios o de desarrollo, está exenta de hacer daño (no intencionado) a través de sus acciones*», por lo que se hace necesario incorporar la reflexión «*por parte de los y las profesionales sobre aspectos como los conflictos emergentes durante la ejecución de las acciones, los mensajes éticos implícitos, las relaciones de poder y el empoderamiento de los participantes*».<sup>113</sup>

En el ámbito de los procesos de restitución de tierras, de cara a la construcción de una paz estable y duradera, este enfoque debe servir para entender que en el dilatado y complejo fenómeno del conflicto armado colombiano, al revertir las situaciones de despojo y desplazamiento forzado de las víctimas, pueden existir situaciones especiales que requieren una mirada crítica, como la de los segundos ocupantes en condiciones de vulnerabilidad, de allí que el fallador tiene el deber de examinar los efectos negativos que la decisión judicial pueda tener en la esfera de los derechos de los otros intervinientes y emitir órdenes positivas que distencionen el conflicto, pero no afecten negativamente a

---

<sup>111</sup> Parafraseando el numeral 94 de la sentencia C-330 de 2016.

<sup>112</sup> Justicia transicional y acción sin daño. Una reflexión desde el proceso de restitución de tierras. Aura Patricia Bolívar y Olga del Pilar Vásquez. Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad –Dejusticia. Bogotá, 2017. Disponible en <https://www.dejusticia.org/wp-content/uploads/2017/05/Justicia-transicional-y-acci%C3%B3n-sin-da%C3%B1o-Versi%C3%B3n-final-PDF-para-Web-mayo-2017.pdf>, consultado el 7/04/2021.

<sup>113</sup> Ver en el link: <https://comisiondelaverdad.co/transparencia/informacion-de-interes/glosario/enfoque-de-accion-sin-dano> Consultado el 14 de julio de 2021.

los demás sujetos –terceros, partes e intervinientes-, para lo cual servirán valores éticos como la dignidad humana y la libertad.

En esta línea, la Corte Constitucional ha dicho que *«el juez de restitución debe entrar a medir el contexto y las circunstancias de los solicitantes en aras de propender por la restitución sin daño»*, es su deber analizar el impacto social de la restitución de los predios con los derechos legítimos que puedan tener otras personas, pues *«la acción de restitución de tierras es la instancia apropiada para solucionar las disputas por la tenencia de la tierra que el conflicto armado ha generado. Las heridas del pasado deben sanarse a través de un proceso que garantice la participación equilibrada de las partes en conflicto y que sea capaz de sentar las bases de un nuevo comienzo. Un juicio civil de carácter transicional posibilita una controversia entre las partes, que se resuelve de forma expedita y garantizando el equilibrio en el proceso. El juez tiene la posibilidad, además, de impulsar la construcción de soluciones amistosas, dialogando con las partes y sometiendo a examen sus peticiones. El proceso judicial, por lo tanto, tiene grandes potencialidades para ofrecer soluciones que pongan punto final a los conflictos y conduzcan a la reconciliación»*.<sup>114</sup>

En virtud de ello, en la aludida sentencia C-330 de 2016 la Corte *«exhortó»* a los órganos políticos a establecer una normatividad adecuada y una política pública integral, comprensiva y suficiente para que los jueces y magistrados de restitución cuente con amplias facultades para que, una vez comprendida la situación socioeconómica del opositor dispensen, en caso de ser necesario, medidas procesales, así como aquellas que atiendan la situación de vulnerabilidad en la que estos puedan quedar tras la orden de devolver el bien en aspectos como la vivienda, sustento, productividad y acceso a la propiedad, entre otros aspectos.

No obstante, dada la naturaleza jurídica que reviste la acá opositora, aunado a que su objeto social es precisamente la explotación agropecuaria, para cuyo fin adquirió importantes extensiones de tierra, no se torna necesario hacer el estudio sobre la segunda ocupación, pues de lejos se advierte que no le asiste dicha condición.

**5.2.4.1.** En el caso particular, la opositora Sociedad Agropecuaria y Ganadera Los Sauces, representada legalmente por VICTORIA ESCOBAR AMPARO, excepcionó que su vínculo con el predio estuvo precedido con buena fe exenta de culpa, en virtud de lo

---

<sup>114</sup> T-119/19.

cual afirmó que «se caracteriza por tener condiciones éticas morales intachables (...), y bajo esas condiciones actuó de manera recta, con plena conciencia de que había adquirido el predio PUERTO MALO verificando la regularidad de la situación»; que «en el momento en que desarrolló el acto jurídico tendiente a obtener la titularidad del derecho de dominio sobre el predio (...) tuvo plena conciencia de que estaba rodeado de legalidad bajo los supuestos planteados en el marco del principio constitucional y el precepto legal de la buena fe y por ende, tuvo claro que jamás hubo coacción, mucho menos, se favoreció de una situación de indefensión propiciada por un desplazamiento o abandono forzado, como aduce la URT».

Memórese que, de acuerdo a los contenidos sobre la buena fe exenta de culpa, reseñados previamente, dicho parámetro supone honrar «una conducta proba, correcta, leal, diligente, solidaria, transparente, y desprovista de toda mácula, deshonestidad, incorrección, con miras a no lesionar ningún derecho prerrogativa ajena»,<sup>115</sup> alude también a la “prohibición de tomar ventajas de las especiales circunstancias del negocio jurídico en perjuicio de uno de los contratantes ya sea por su ignorancia, por su inexperiencia o por cualquier otra causa”.<sup>116</sup>

Pero, de las atestaciones de la oposición, no se desprende que haya honrado una conducta diligente, proba y recta, tal como se exige en este especial proceso, y antes se evidencia que derivó provecho de la notoria situación generalizada de inseguridad de la zona que le impedía a los entonces dueños explotar la heredad con normalidad y tranquilidad y los ponía en condiciones negociales desfavorables, aserto que se desprende de varias de las réplicas ofrecidas por la representante legal de la sociedad Los Sauces S.A. ante el instructor, cuando adujo que durante los años 90, época que se ubica exactamente en el marco temporal de mayor confrontación armada y expansión paramilitar en el departamento de Córdoba, adquirió aproximadamente 2900 hectáreas aptas para la ganadería, según las sugerencias de sus comisionistas, pero que para ese entonces no tuvo conocimiento del orden público del sector ni de hechos de violencia, pues su domicilio siempre ha estado ubicado en el Valle del Cauca, y frente al predio «Puerto Malo», en particular, adujo que tampoco supo qué circunstancias jurídicas y

---

<sup>115</sup> JARAMILLO JARAMILLO, Carlos Ignacio. La buena fe y la lealtad en las actuaciones procesales. Compilación del Instituto Colombiano de Derecho Procesal. Bogotá, 2015 páginas 1208 y 1209.

<sup>116</sup> LA BUENA FE EN LA DETERMINACIÓN DEL ESTADO DEL RIESGO EN EL CONTRATO DE SEGURO, Por. Alejandro Zúñiga Bolívar, En línea: <file:///C:/Users/nsotos/Downloads/ZigaBolivarAlejandro-LABUENAFEENLADETERMINACINDELESTADODELRIESGOENELCONTRATODESEGURO.pdf>, citando a MACKAAY, EJAN (2012): “Good faith in civil law systems: A legal-economic analysis” En Liber amicorum Boudewijn. Editorial Jef De Mot. Pág. 106. “Good faith is a key concept in all civil law systems (...)”, Ver en Línea: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722012000100004](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722012000100004) Consultado el 22 de febrero de 2021.

sociales lo rodeaban para ese entonces, y fue a través de un abogado que estableció la viabilidad de adquirirlo.

Lo anterior denota que sus averiguaciones se redujeron únicamente a asegurar el éxito de sus aspiraciones económicas y no tuvo en consideración el factor social, el que demandaba en el contexto de las alteraciones de orden público de la zona haber descartado que la persecución de sus intereses envolviera una suerte de aprovechamiento, lo cual torna impróspera la excepción de «buena fe exenta de culpa» alegada y la imposibilita para acceder a la compensación de que trata el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011.

En este caso era exigible la observancia de una conducta proba y exenta de culpa por parte de la opositora dado el carácter de persona jurídica que reviste que la ubicaba en mejor posición negocial y podía auscultar las circunstancias previas y concomitantes al negocio, más aun sabiendo que el propósito era expandir la actividad ganadera en una zona que, por más que lo niegue, era golpeada por fenómenos de violencia, e históricamente estaba en poder de campesinos, colonos y labriegos que resistían en tierras baldías a la espera de una eventual titulación, donde no es difícil suponer que los precios no correspondían a los que en tiempos de normalidad social rigen y su desvalor facilitaba el acaparamiento en cantidades significativas, siendo razonable aseverar que se benefició de las circunstancias de indefensión de la contraparte negocial.

Ahora, podría afirmarse que la opositora adquirió los «derechos herenciales» sobre el predio «PUERTO MALO» mediante documento que a la luz del artículo 765 del Código Civil colombiano reviste el carácter de justo título traslativo, definido como *«aquél que por su naturaleza sirve para transferir [el dominio], como la venta, la permuta, la donación entre vivos»*; y como quiera que el mismo estuvo sujeto a publicidad mediante su inscripción en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el negocio estaría dotado, en principio, de un aire de justeza y legalidad.

Empero, concordada esa disposición con el artículo 768 de la misma codificación civil, el cual prevé que *«la buena fe [en la adquisición de la propiedad] supone la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio»* y que *«en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato»*, es factible aseverar que en este caso no hubo tal persuasión, descartando cualquier viso de buena fe, incluso en su grado

simple, pues ha quedado claro que el inmueble cargaba con una «falsa tradición» dada la ausencia de título originario expedido por el Estado, vicio que no fue subsanado con la declaración judicial de pertenencia que acá se adoptó a favor de CEDRELA S.A., como ya se explicó.

Lo anterior supone afirmar, además, que la opositora ha venido ejerciendo una indebida ocupación o apropiación de tierras baldías, toda vez que estas, según la ley agraria,<sup>117</sup> se encuentran reservadas para ser tituladas a campesinos sin tierra y sujetos de reforma agraria, por lo que resulta imperioso dar comunicación a la Agencia Nacional de Tierras – ANT para que acometa su respectivo estudio de cara a su eventual recuperación.

Memórese, para culminar este acápite, que para la Corte Constitucional, la buena fe exenta de culpa es una exigencia que “*resulta razonable*” en el proceso de restitución, y no contempla distinción alguna en función de alguno de los vínculos que refiere el artículo 75, por lo que no está dado al juzgador hacerlo, y antes “*debe observarse en la gran mayoría de los casos, pues es la decisión adoptada por el Legislador en defensa de las víctimas y en consideración a la magnitud del despojo, la usurpación y el abandono forzado de los predios, derivados del conflicto armado interno*”.<sup>118</sup> Además, en este caso, dicha exigencia no comportaba para la opositora una carga onerosa o desproporcionada, siguiendo los mismos parámetros fijados por la Corte en la Sentencia C-330 de 2016-, y se torna compatible con el principio de igualdad material.

En conclusión, no se evidenció en la sociedad opositora un actuar al amparo de la buena fe exenta de culpa que la hagan merecedora de la compensación, y tampoco reviste condiciones para ser reconocida segunda ocupante, lo que traerá como consecuencia la orden perentoria de restituirlo a quien acá lo demanda.

#### **5.2.5. Protección del derecho fundamental a la restitución de tierras, y de la formalización del bien.**

Acreditados por parte de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET el vínculo de ocupante con la porción de tierra reclamada y la condición de víctima de despojo en la modalidad de venta forzada, se le amparará el derecho fundamental a la restitución de tierras, por intermedio de LEIDY JOHANA SOTO AGÁMEZ como sucesoral procesal, y que al tenor

---

<sup>117</sup> Ley 160 de 1994, artículo 67 PARÁGRAFO 2o. Los terrenos baldíos objeto de la presente ley, serán adjudicados exclusivamente a familias pobres.

<sup>118</sup> Sentencia C-330 de 2016.

del artículo 118 de la Ley 1448 de 2011, incluirá a ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ DE SOTO como cónyuge supérstite del reclamante.

Pero, como se esbozó párrafos antes, el derecho a la restitución entraña una amalgama con la formalización, la cual propende porque las personas favorecidas con el fallo restitutorio no retornen a sus tierras en las mismas condiciones de informalidad en las que salieron, y es así como el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011 establece que en la sentencia el juez o magistrado debe pronunciarse *«de manera definitiva sobre la propiedad, posesión del bien u ocupación del baldío objeto de la demanda»*.

En este caso particular, donde se acreditó al vínculo de ocupación, resulta aplicable el literal g) de la aludida disposición normativa, el cual prevé que *«en el caso de la explotación de baldíos, se ordenará al INCODER la realización de las adjudicaciones de baldíos a que haya lugar»*. Por su parte, el artículo 74 *ejusdem*, contempla un marco de protección para que la perturbación de la ocupación con motivo de la situación de violencia no derive efectos adversos, en el sentido que *«si el despojo o el desplazamiento forzado perturbaron la explotación económica de un baldío, para la adjudicación de su derecho de dominio a favor del despojado no se tendrá en cuenta la duración de dicha [perturbación]»*, caso en el cual el juez o magistrado *«debe acoger el criterio sobre la Unidad Agrícola Familiar como extensión máxima a titular y será ineficaz cualquier adjudicación que exceda de esta extensión»*.

Empero, una cosa es ser ocupante de tierras baldías, y otra muy distinta cumplir con los requisitos para ser sujeto de acceso a la tierra bajo el régimen de la ocupación de baldíos, donde su titularidad solo se adquiere mediante título traslativo del dominio otorgado por el Estado a través de la entidad pública en la que se encuentre delegada esta facultad (art. 65 Ley 160/94), esto es, al día de hoy, la Agencia Nacional de Tierras, siempre y cuando se cumplan las exigencias que para el efecto se encuentran contemplados en los artículos 65 y s.s. de la aludida Ley 160 de 1994, modificada por la Ley 1728 de 2014, y en parte por el Decreto 902 de 2017, y la Resolución No. 041 de 1996,<sup>119</sup> expedida por el INCORA, y que se resumen en: i) aprehensión material, ii) actos de explotación económica de las dos terceras partes de la superficie por un lapso no inferior a cinco (5)

---

<sup>119</sup> «Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales».

años,<sup>120</sup> además de iii) ser sujetos cualificados (campesinos sin tierra o minifundistas), es decir, que las personas que aleguen su ocupación no sean o hayan sido «*propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación*», y iv) incapacidad económica.

Dichos requisitos fueron observados por el acá actor fallecido, pues quedó establecido que, a partir del año 1988, cuando falleció su progenitor Leovigildo Soto Pantoja, convino con sus hermanos una partición «de hecho» del predio «Puerto Malo», y desde esa anualidad, hasta el año 1995, ejerció la tenencia material y actos explotación sobre un fundo de aproximadamente doce hectáreas, el que corresponde al objeto de este reclamo.

De igual modo, aunque no obra consulta sobre la titularidad o posesión de otros bienes a nombre del solicitante, no es difícil arribar a la conclusión sobre su condición de sujeto cualificado (campesino sin tierra) y sin capacidad económica de adquirirla, es decir, sujeto de reforma agraria, ya que, una vez falleció su padre, no tuvo otra alternativa que llegar a un acuerdo con sus hermanos sobre la partición del único bien dejado por el causante y afincarse sobre una porción del mismo para garantizarle morada y sustento a su familia; y cuando se vio obligado a desprenderse de él y trasladar su domicilio, tampoco dispuso de otros bienes propios para suplir sus necesidades fundamentales, y arribó temporalmente donde un pariente suyo.

Ahora, no puede olvidarse que la ocupación del bien por parte del actor tiene como antecedente remoto la adquisición que hiciera su extinto padre en el año 1960 mediante la Escritura Pública 219 del 25 de marzo de 1960, de la Notaría Primera de Montería, época desde la cual constituyó el domicilio y fuente de ingresos del extenso grupo familiar.

Por eso, aunque luego del fallecimiento de Leovigildo Soto Pantoja no podría afirmarse, en principio, que el predio ingresó en sus condiciones de ocupación al patrimonio del reclamante (y de sus demás herederos), pues, de conformidad con la normatividad expuesta en párrafos previos, los derechos o acciones que se desprenden del hecho de

---

<sup>120</sup> Mediante el Artículo 107 del Decreto 019 de 2012 se flexibiliza este requisito en el siguiente sentido: ARTÍCULO 107. Adjudicación tierras a desplazados. Adiciónese el siguiente párrafo al artículo 69 de la Ley 160 de 1994: "PARÁGRAFO: En el evento en que el solicitante de la adjudicación sea una familia desplazada que esté en el Registro Único de Víctimas, podrá acreditar la ocupación previa no inferior a cinco (5) años para tener derecho a la adjudicación, con la respectiva certificación del registro de declaración de abandono del predio. La ocupación se verificará por el INCODER reconociendo la explotación actual sin que sea necesario el cumplimiento de la explotación sobre las dos terceras partes de la superficie cuya adjudicación se solicita.

la ocupación son intransmisibles y no conllevan a acrecentar el patrimonio privado o a alegar la prescripción, esta Sala Especializada, desde sus primeras providencias,<sup>121</sup> sostuvo que *«en un escenario de justicia transicional es posible –y no solo posible sino adecuado y acertado- sostener que transcurridos 5 años de ocupación y explotación de un bien baldío con cumplimiento de los demás requisitos, el ocupante pasa de tener una mera expectativa a un verdadero derecho consolidado, y por lo tanto, transmisible a los herederos»*.

En efecto, en sentencia del 28 de junio de 2013, radicado 05000-31-21-002-2013-00005-00, se sostuvo lo siguiente:<sup>122</sup>

*«De toda la probanza recaudada y allegada al proceso, resulta claro que la solicitante fallecida había acreditado, con creces, su derecho a la restitución y formalización del terreno baldío reclamado, que ocupó y explotó en condiciones que excedieron los requisitos requeridos por las disposiciones ordinarias y transicionales, para la adjudicación del mismo (...).*

*En el contexto anteriormente descrito, se tiene plenamente demostrado que durante el abandono forzado del terreno baldío reclamado, también se cumplieron las condiciones para garantizar el derecho a la adjudicación del derecho de propiedad sobre el mismo, lo cual condujo a la consolidación de la situación jurídica de la señora... de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72, inciso tercero, de la Ley 1448 de 2011, que establece (...)*

*De ese modo, sin hesitación alguna, se radicó en cabeza de la referida solicitante un derecho adquirido a la adjudicación del bien reclamado en restitución, que ingresó de manera definitiva, en el patrimonio de su titular –siendo transmisible a sus herederos-, quedando salvaguardado de cualquier acto oficial o particular encaminado a desconocerlo, en razón a que la Carta Política,<sup>123</sup> la Ley 1448 de 2011 y demás normas nacionales e internacionales, reglamentarias y complementarias, garantizan a las víctimas del desplazamiento forzado o despojadas de sus predios, el derecho fundamental a obtener la restitución y explotación de la tierra de la cual fueron privados o expulsados, por situaciones de violencia que no estaban obligados a soportar y que desencadenó una vulneración masiva de sus derechos fundamentales.<sup>124</sup> (...)*».

En ese orden, el derecho sobre el fundo quedó válida y definitivamente incorporado en el patrimonio de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), quien luego ocupó el bien por al menos siete años más logrando consolidar un derecho a su vez transmisible a sus sucesores, ocupación que en todo caso no se vio interrumpida en virtud de la ficción legal

---

<sup>121</sup> Posición reiterada en la sentencia del 31 de mayo de 2021 en el proceso 05000312100220180005101 MP: Nattan Nisimblat Murillo.

<sup>122</sup> M.P. Juan Pablo Suárez Orozco.

<sup>123</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-112 de 2012.

<sup>124</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-159 de 2011.

establecida por el legislador en el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, y el derecho a la adjudicación puede ser reclamado por los continuadores de la personalidad del difunto sucesores *mortis causa*, que en su condición de herederos representan al de *cujus*, o más propiamente, están facultados para ocupar el lugar y posición jurídica que ostentaba el causante frente a la porción de derechos y acciones de contenido patrimonial transmitidas por virtud de su fallecimiento.<sup>125</sup>

Lo dicho encuentra sustento jurídico en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en cuyos pronunciamientos ha reiterado *«que en el momento de morir la persona, su patrimonio-noción, -que comprende todos sus bienes y obligaciones valorables económicamente-, se transmite a sus herederos, quienes adquieren por tanto, en la medida que la ley o el testamento les asignen, el derecho a suceder al causante en la universalidad jurídica patrimonial ... es la prolongación de la persona del difunto en sus herederos, con todas sus vinculaciones jurídicas transmisibles, es decir, como sujeto activo y pasivo del derecho privado»*.<sup>126</sup> En el mismo sentido ha señalado esa Corporación que *«[f]allecida una persona, su patrimonio no desaparece ni se extingue, sino que se transmite a sus herederos, quienes por la delación de la herencia, se sustituyen al difunto en sus relaciones jurídicas y adquieren un derecho real y la posesión legal sobre ese patrimonio, considerado una universalidad jurídica»*.<sup>127</sup>

La extensión de la tierra, a la luz del artículo 44 de la Ley 160 de 1994<sup>128</sup> y el inciso quinto del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011,<sup>129</sup> es otro aspecto a considerar para acceder a la titulación de las tierras públicas que, en este caso particular, según la Resolución No. 041 de 1996,<sup>130</sup> se estableció para el municipio de Canalete una Unidad Agrícola Familiar - UAF en el rango de 17 a 23 hectáreas.

Empero, de la información allegada en la demanda, los informes técnicos y las declaraciones de la parte activa, se pudo constatar que el aprovechamiento del fundo en

<sup>125</sup> Consejo de Estado, Sentencia Citada.

<sup>126</sup> Sentencia de agosto 13/1951, G.J., t. LXX, pág. 52.

<sup>127</sup> Sentencia de marzo 18/1967, G.J., t. CXIX. Pág. 57.

<sup>128</sup> ARTÍCULO 44. «Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA».

<sup>129</sup> Si el despojo o el desplazamiento forzado perturbaron la explotación económica de un baldío, para la adjudicación de su derecho de dominio a favor del despojado no se tendrá en cuenta la duración de dicha explotación. En estos casos el Magistrado deberá acoger el criterio sobre la Unidad Agrícola Familiar como extensión máxima a titular y será ineficaz cualquier adjudicación que exceda de esta extensión.

<sup>130</sup> Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.

su extensión de 11 hectáreas con 5122 metros Mts<sup>2</sup> para fines mixtos, es decir, agrarios y pecuarios, pese a tener menor extensión que la indicada en la aludida resolución, satisface los propósitos de la normatividad, cuales son la productividad de la tierra para el sostenimiento del grupo familiar y un rédito capitalizable, por lo que resulta aplicable la excepción prevista en el artículo 45 de la citada Ley 160, en cuyo literal c) prevé que se exceptúan de lo dispuesto en cuanto a las extensiones *«los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como Unidades Agrícolas Familiares, conforme a la definición contenida en esta Ley»*.

Finalmente, del Informe Técnico Predial y demás anexos técnicos de la demanda,<sup>131</sup> se desprende que el fundo restituido no se encuentra ubicado en zonas de resguardo indígena o comunidades afrocolombianas, raizales o palenqueras, tampoco en zonas de parques naturales nacionales, reservas forestales, áreas donde se hayan otorgado títulos mineros o licencias para la extracción de hidrocarburos ni en terrenos seleccionados para adelantar planes viales u otra infraestructura, por lo que no se entrevé impedimento de este orden para que el promotor de la causa acceda a la formalización.

De todos modos, la UAEGRTD, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el SENA se acogerán y acatarán en sus labores de implementación de los proyectos productivos y eventual ejecución del subsidio de vivienda, respectivamente, las determinantes ambientales, geográficas y recomendaciones en el uso, explotación, aprovechamiento de recursos hídricos y mitigación de riesgos que al respecto haya fijado la autoridad ambiental competente y las autoridades municipales.

Por lo tanto, en la parte resolutive de esta sentencia se impartirá orden a la Agencia Nacional de Tierras – ANT, actual administradora de las tierras públicas y de la reforma agraria en Colombia, según el Decreto 2363 de 2015,<sup>132</sup> que expida resolución de titulación de la porción de tierra identificada y georreferenciada en el numeral 5.2.1 de la parte motiva de esta sentencia, a favor de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), identificado con la cédula 10.995.130, sucedido procesalmente por LEIDY JOHANA SOTO AGÁMEZ, y quien para efectos de este proceso representa la masa herencial del causante, y a favor de su cónyuge supérstite ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ

---

<sup>131</sup> Portal de Restitución de Tierras. Trámite en otros despachos, consecutivo 6, demanda parte 4. Páginas 28 a 48 y 65 a 77 de 98.

<sup>132</sup> Por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura.

DE SOTO, y la remita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería para que sea sometida a registro.

#### **5.2.6. De las medidas complementarias a la restitución**

Como quiera que complementariamente a la restitución es necesario ofrecer garantías para asegurar su efectividad y sostenibilidad con criterios diferenciados y transformadores, en la parte resolutive de este fallo se dispensará en favor de la restituida diversas medidas de atención, asistencia y reparación contenidas en la Ley 1448 de 2011, en materia de salud, educación, capacitación para el trabajo, asesoría jurídica, seguridad, proyectos productivos y vivienda, si cumple con los requisitos.

**5.2.7.** Finalmente, de conformidad con el literal s) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011, no hay lugar a condena en costas.

### **VI. DECISIÓN**

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, Sala Tercera de Decisión Civil Especializada en Restitución de tierras, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**PRIMERO: PROTEGER** el derecho fundamental a la restitución de tierras en favor de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), identificado con la cédula 10.995.130, -sucedido procesalmente por LEIDY JOHANA SOTO AGÁMEZ, identificada con la cédula 35.010.445-, y de su cónyuge supérstite ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ DE SOTO, identificada con la cédula 25.793.175, por las razones indicadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** la restitución y formalización en favor de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), identificado en vida con la cédula 10.995.130, -sucedido procesalmente por LEIDY JOHANA SOTO AGÁMEZ, identificada con la cedula No. 35.010.445, y quien para efectos de este proceso representará su masa herencial-, y de su cónyuge supérstite ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ DE SOTO, identificada con la cédula 25.793.175, respecto del predio que a continuación se describe:

<b>PREDIO «PUERTO MALO»</b>				
<b>UBICACIÓN</b>	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	<b>ÁREA GEORREFERENCIADA Y RESTITUIDA</b>	
Corregimiento La Lorenza del municipio de Canalete – Córdoba.	FMI 140-18982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.	23-090-00-00-00-00-0016-0076-0-00-00-0000	11 hectáreas con 5122 metros Mts <sup>2</sup> , según georreferenciación de la UAEGRTD, área menor contenida en un predio mayor.	
<b>LINDEROS</b>				
<b>LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO</b>				
<b>De acuerdo a la información recolectada en campo se establece que el predio se encontraba alinderado antes del desplazamiento o despojo como sigue:</b>				
<b>NORTE:</b>	<i>Partiendo desde el punto 223089 en línea recta en dirección Sur oriente hasta llegar al punto 223197 en una distancia de 237,87m con el Potrero las Nubes/Finca la Posada.</i>			
<b>ORIENTE:</b>	<i>Partiendo desde el punto 223197 en línea recta en dirección sur occidente pasando por el punto 224975 hasta llegar al punto 224981 en una distancia de 679,47 m con Potrero las Nubes/Finca la Posada y Manuel Soto con cerca de por medio.</i>			
<b>SUR:</b>	<i>Partiendo desde el punto 224981 en línea recta en en dirección Occidente hasta llegar al punto 224963 en una distancia de 128,78 m con Manuel Soto.</i>			
<b>COORDENADAS</b>				
<b>ID PUNTO</b>	<b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS</b>		<b>COORDENADAS PLANAS</b>	
	<b>LATITUD (N)</b>	<b>LONGITUD (W)</b>	<b>NORTE</b>	<b>ESTE</b>
224963	8° 43' 46,296" N	76° 14' 0,616" W	1.457.781,13	762.703,75
224981	8° 43' 45,847" N	76° 13' 56,430" W	1.457.766,60	762.831,71
224975	8° 43' 53,205" N	76° 13' 52,048" W	1.457.992,02	762.967,02
223197	8° 44' 4,488" N	76° 13' 44,509" W	1.458.337,60	763.199,61
223089	8° 44' 6,976" N	76° 13' 51,873" W	1.458.415,35	762.974,80
224959	8° 43' 50,480" N	76° 13' 58,531" W	1.457.909,40	762.768,26

La Agencia Nacional de Tierras – ANT **expedirá** en el plazo máximo de **tres (3) meses** resolución de titulación de la porción de tierra identificada, delimitada y georreferenciada en este ordinal, en un 50% a favor de la masa herencial de EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), identificado con la cédula 10.995.130, -sucedido procesalmente por LEIDY JOHANA SOTO AGÁMEZ, identificada con la cédula 35.010.445, y quien para

efectos de este proceso representa la masa de bienes ilíquida del causante-, y en un 50% a favor de su cónyuge superviviente ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ DE SOTO, identificada con la cédula 25.793.175, y la **remitirá** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería para su respectiva segregación y registro.

**TERCERO: DECLARAR** impróspera la oposición planteada por la SOCIEDAD AGROPECUARIA GANADERA LOS SAUCES S.A., representada legalmente por Amparo Victoria Escobar, por las razones antes expuestas, ergo, no se le reconoce compensación ni mejoras, como tampoco la segunda ocupación por no reunir las condiciones fijadas en la normatividad nacional e internacional para el efecto.

Comuníquese esta decisión a la Agencia Nacional de Tierras – ANT para que acometa investigación ante la posible indebida ocupación de baldíos de la opositora, y si es del caso, procure su recuperación.

**CUARTO: ORDENAR** la entrega del predio acabado de referenciar a favor de los beneficiados con la restitución dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, en los términos del artículo 100 de la Ley 1448 de 2011, con el acompañamiento y asesoría por parte de la UAEGRTD.

En caso de no realizarse la entrega de manera voluntaria, en virtud de la misma preceptiva, se comisiona al **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE MONTERÍA – CÓRDOBA**, quien fue el instructor del proceso, para que, **en el término de cinco (5) días**, adelante la consiguiente diligencia de entrega, en la que no aceptará oposición de ninguna clase, solicitará el concurso inmediato de la fuerza pública y adoptará las medidas necesarias para garantizar el retorno de los restituidos.

**QUINTO: ORDENAR** a las **FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA**, a la **POLICÍA NACIONAL, DEPARTAMENTAL DE CÓRDOBA** y municipal de Montería que, de conformidad con el mandato del artículo 100 de la Ley 1448, presten su concurso inmediato al momento de entregarles a los restituidos el bien sustituto. Igualmente, deberá prevenir riesgos y atender oportunamente cualquier situación que pueda afectar la permanencia de los beneficiarios del fallo en el inmueble que se les entregue.

**SEXTO:** De conformidad con lo motivado, **DECLARAR** la «INEXISTENCIA» del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 1931 del 18/8/1995 de la Notaría Primera de

Montería, en lo que hace específicamente a las acciones y/o derechos herenciales en proindiviso que EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), transfirió respecto del predio «PUERTO MALO».

De igual modo, **DECLARAR** la nulidad de los siguientes negocios y actuaciones judiciales:

- Sentencia del 26/12/1995, dictada por el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Montería, mediante la cual se llevó a cabo el trámite de sucesión de Francisco Leovigildo Soto Pantoja (progenitor del solicitante), y se adjudicó la porción objeto de este pronunciamiento contenido en el predio «PUERTO MALO» en favor de la Sociedad CEDRELA S.A.
- Escritura Pública 805 del 28/12/2000, de la Notaría Única de San Pedro – Valle del Cauca, mediante la cual CEDRELA S.A. transfirió el bien en favor de la Sociedad Gómez Duque y CIA Sociedad en C.S.
- Escritura Pública 664 del 27/11/2001, de la Notaría Única de San Pedro – Valle del Cauca, mediante la cual se rescilió el contrato y CEDRELA S.A. readquirió la heredad respecto de la porción objeto de esta decisión,
- Escritura Pública 669 del 27/11/2001, de la Notaría Única de San Pedro – Valle del Cauca, mediante la cual Cederla S.A. transfirió el bien el favor de la Sociedad Agropecuaria Ganadera Los Sauces S.A.
- Sentencia del 6/6/2001, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, mediante la cual se declaró la pertenencia del bien en favor de la Sociedad CEDRELA S.A.

La Secretaría de la Sala librará oficio con destino a las aludidas Notarías para que inserten las respectivas notas de inexistencia y nulidad al margen de los señalados actos escriturarios por virtud de esta sentencia, quienes darán cuenta de lo actuado a esta colegiatura en el término de diez (10) días; y lo propio hará con los despachos judiciales cuyas actuaciones fueron anuladas en esta sentencia.

**SÉPTIMO: ORDENAR** a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERÍA** que, en el término de diez (10) días, dé cumplimiento a los siguientes mandatos:

7.1. Inscriba en el FMI 140-18982 que se protegió el derecho fundamental a la restitución respecto de una porción de 11 hectáreas con 5122 metros Mts<sup>2</sup> en favor de EDUARDO

ENRIQUE SOTO ROYET (q.e.p.d.), sucedido procesalmente por LEIDY JOHANA SOTO AGÁMEZ, y de su cónyuge supérstite ANDREA DE JESÚS AGÁMEZ DE SOTO.

7.2. Cancele las anotaciones a que hayan dado lugar los negocios jurídicos y actuaciones judiciales sobre las cuales se declaró la inexistencia y nulidad en el ordinal sexto de esta sentencia.

7.3. Cancele las medidas cautelares de protección jurídica del predio y sustracción provisional del comercio ordenadas por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería sobre el FMI 140-18982 en el marco de este proceso.

7.4. Asignarle folio de matrícula inmobiliaria autónoma e independiente a la porción objeto de esta sentencia, según los linderos, cabida y coordenadas geográficas informadas por la UAEGRTD, -citadas en el ordinal segundo de esta sentencia-, e inscriba sobre él la sentencia de restitución en los términos acá indicados y la resolución de titulación que expida la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

7.5. Inscriba en folio de matrícula que le corresponda a la porción objeto de esta sentencia la medida de protección de la restitución preceptuada en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011 por el término de dos (2) años contados a partir de la entrega material del bien.

7.6. De igual modo, la medida de protección establecida en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997 en tanto los beneficiados con la restitución así lo acepten. La UAEGRTD consultará la voluntad de los restituidos y adelantará lo propio ante la respectiva ORIP.

**OCTAVO: ORDENAR** a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS – UARIV** que, si aún no lo ha hecho, inscriba a los restituidos en el Registro Único de Víctimas por los hechos victimizantes de abandono y despojo forzados de tierras, conforme lo analizado esta providencia.

Para lograr la reparación integral, deberá formular y aplicar en favor de los restituidos y grupo familiar al momento al momento de los hechos el Plan de Asistencia, Atención y Reparación Integral (PAARI), de manera articulada con las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas - SNARIV, según lo preceptuado los artículos 66, parágrafo 1°, y 159 a 161 de la Ley 1448 de 2011.

Para lo anterior se concede el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de esta sentencia.

**NOVENO: ORDENAR** al representante legal del **Municipio de Canalete** que a través de sus dependencias competentes lleven a cabo lo siguiente:

9.1. Condone, a través de su **Secretaría de Hacienda o Rentas**, el impuesto predial, tasas y demás contribuciones que adeude la porción objeto de esta decisión hasta la fecha de esta sentencia, según lo previsto en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011.

9.2. Verifique, a través de la **Secretaría de Educación**, la situación educativa y expectativa de formación de la restituida y su grupo familiar, y de acuerdo con la voluntad que estos manifiesten, ingresarlos al sistema educativo y demás programas de capacitación, según lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 1448 de 2011.

9.3. Verifique, a través de la **Secretaría de Salud**, la situación de la restituida y su grupo familiar en cuanto al aseguramiento en salud y, de ser necesario, afiliarlos y garantizar la prestación del servicio, según lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1448 de 2011.

9.4. Brinde, en asocio con la **Secretaría Departamental de Salud de Córdoba**, la atención psicosocial de que trata el artículo 137 de la Ley 1448 de 2011, con garantía del consentimiento previo, gratuidad, interdisciplinariedad, atención preferencial y diferenciada que requiera el caso.

Para el cumplimiento de estas órdenes se dispone del término máximo de un (1) mes siguiente a la notificación de la sentencia.

**DÉCIMO: ORDENAR** al **Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)**, a través de su respectiva regional, según lo dispuesto por el artículo 130 de la Ley 1448 de 2011, comunicarles a la restituida y miembros de su grupo familiar la oferta institucional. Y de acuerdo con la voluntad que estos expresen, inscribirlos en los programas y proyectos de capacitación, formación y acceso a empleo.

Lo anterior deberá acreditarlo cumplido en un término inicial de quince (15) días.

**DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR** a la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras - UAEGRTD** lo siguiente:

11.1. Implemente en el predio sustituto, en la medida de las posibilidades fácticas, un proyecto productivo encaminado a la generación de ingresos y utilidades, cumpliendo los lineamientos y recomendaciones en cuanto al uso del suelo y preservación de recursos naturales.

11.2. Postule a los restituidos ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o ante la entidad que se haya dispuesto, con el fin de otorgarles, en caso necesario y de cumplir los requisitos para el efecto, subsidio para la construcción o mejoramiento de vivienda en los términos del artículo 123 de la Ley 1448 de 2011 y normatividad complementaria.

Todo lo anterior deberá cumplirse a más tardar **trascurridos seis (6) meses después de la entrega del bien** y presentar informes bimestrales en torno a sus avances.

**DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR** al **Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC**, en colaboración armónica con al UAEGRTD y la Oficina de Registro de Instrumentos de Montería, llevar a cabo los ajustes cartográficos y alfanuméricos pertinentes en sus bases de datos en torno al predio objeto de decisión a partir de la información incorporada en este proceso, y dar cuenta de lo actuado a esta colegiatura en el término de diez (diez) días.

**DÉCIMO TERCERO:** Sin condena en costas porque no se configuran los presupuestos del literal s) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011 respecto de la actuación de los sujetos.

**DÉCIMO CUARTO: CONMINAR** a los destinatarios de las órdenes impartidas en esta sentencia para que las cumplan oportunamente so pena de incurrir en falta gravísima según lo prevé el parágrafo 3º del art. 91 de la Ley 1448 de 2011, y en sus actuaciones den aplicación a los principios de enfoque diferencial y colaboración armónica previstos en los artículos 13, 26 y 161 *ejusdem*.

**DÉCIMO QUINTO: NOTIFÍQUESE** esta providencia por estado que la Secretaría de la Sala deberá incluir en el Portal Web de Restitución de Tierras para la Gestión de Procesos Judiciales en Línea, conforme lo prevé el artículo 93 de la Ley 1448 de 2011 y las reglas previstas en el Código General del Proceso, el artículo 18 del Acuerdo PCSJA20-11632 y el artículo 9 del Decreto 806 de 2020.

EXPEDIENTE: 23001312100120190015401  
PROCESO: ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS  
SOLICITANTE: EDUARDO ENRIQUE SOTO ROYET  
OPOSITOR: SOCIEDAD AGROPECUARIA GANADERA LOS SAUCES S.A.

Proyecto discutido y aprobado mediante acta de la fecha.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

(Firmado electrónicamente)  
**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
**MAGISTRADO**

(Firmado electrónicamente)  
**JAVIER ENRIQUE CASTILLO CADENA**  
**MAGISTRADO**

(Firmado electrónicamente)  
**PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN**  
**MAGISTRADO**

JG