



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

**SENTENCIA**

**JAVIER ENRIQUE CASTILLO CADENA**  
**Magistrado Ponente**

Medellín, diez (10) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia No.	<b>001</b>
Radicado:	<b>23001-31-21-001-2018-00136-01</b>
Proceso:	Restitución y formalización de tierras.
Solicitante (s):	Jaime Enrique Pérez Almanza
Opositor (s):	Jaime Ignacio Zapata Loaiza
Sinopsis:	El reclamante logró demostrar los presupuestos sustanciales de sus pretensiones contenidas en la solicitud impetrada en su favor por la UNIDAD, sin que el blindaje especial otorgado por la Constitución Política y la ley a los hechos invocados por las víctimas en un contexto de violencia haya sido desvirtuado por el opositor.

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso especial de formalización y restitución de tierras despojadas de la referencia, promovido por JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, a través de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (en adelante UAEGRTD o simplemente la UNIDAD), de conformidad con el trámite establecido con el capítulo III del título IV de la Ley 1448 de 2011; proceso que fue instruido por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería (Cór.).

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. De las pretensiones**

De conformidad con la solicitud, JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA pretende que se le restituya el predio denominado “Parcela No. 36 El Chipal, El Paraíso o Puerto Paraíso” de una extensión georreferenciada de “21 hectáreas con 4379 metros cuadrados”<sup>1</sup>, ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento El Chipal, en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), que se halla asociado a las matrículas inmobiliarias 148-25591 (12.5 has), 148-30939 (1 has) y 148-31891 (11.5 has), esta última que actualmente se encuentra englobada en la matrícula 148-45965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.).

<sup>1</sup> Consecutivo 3. págs. 253 a 262 de 292. Trámite en otros despachos, PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

## 1.2. Fundamentos fácticos

Se señaló en la solicitud que, a JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA el INCORA le adjudicó la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, mediante Resolución #2314 del 07 de octubre de 1993, debidamente registrada en la matrícula 148-25591 (Anotación #1), predio en el que pastaba ganado y le pagaban alquiler, además tenía algunos animales propios, como burros, caballos, puercos y gallinas.

Narró que tuvo que desprenderse del predio con ocasión de la ola de violencia que se presentó en la región del Chipal y las innumerables visitas amenazadoras a altas horas de la noche en las que le decían que tenía que venderle a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA quien era un político de la región. A raíz de lo anterior vendió parte de su predio de doce hectáreas y media por la suma de \$13.000.000, para lo cual le entregaron un cheque pagadero en Bancolombia, que nunca tuvo fondos ni su valor pudo recaudarse. Relató que un día que fue a la casa del referido comprador, este lo llevó a una notaría en la ciudad de Montería (Cór.) en donde no sabe qué documento suscribió. Para el año 1997, se presentaron siete u ocho personas armadas en su propiedad, quienes le manifestaron que tenía 24 horas para desocupar el inmueble por lo que el reclamante y toda su familia se desplazaron para la ciudad de Montería (Cór.) y dejaron abandonado el inmueble objeto de esta reclamación. No obstante, las amenazas no cesaron por lo que finalmente migró para Venezuela donde actualmente reside.

## 2. ACTUACIÓN PROCESAL.

### 2.1. De la admisión de la solicitud, notificación y traslado.

La solicitud<sup>2</sup>, inicialmente inadmitida por el juzgado de instrucción en auto del 24 de septiembre de 2018<sup>3</sup>, fue admitida finalmente en proveído del 12 de octubre de 2018<sup>4</sup>, disponiendo entre otras medidas, su inscripción en la matrícula inmobiliaria perteneciente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún, las publicaciones de rigor, la vinculación y el traslado de la solicitud a JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA actual propietario inscrito del predio de mayor extensión

<sup>2</sup> Consecutivo 2.1. Trámite en otros despachos Presentada el 5 de septiembre de 2018. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>3</sup> Consecutivo. 5. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>4</sup> Consecutivo 7. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

denominado “La Antena”, de una cabida superficial de 187 hectáreas 2.737 m<sup>2</sup> (FMI: 148-45965), dentro del cual se encuentra la parcela objeto de esta reclamación (FMI: 148-25591). De igual forma se dispuso la vinculación y el traslado de la solicitud al BANCO DE BOGOTÁ como titular del derecho real de hipoteca.

Por secretaría, el 22 de octubre de 2018, se elaboró el aviso en los términos del artículo 86 literal (e) de la Ley 1448 de 2011<sup>5</sup>; el cual fue publicitado en prensa conforme se allegó<sup>6</sup>. Ahora, pese a que no se citó en el edicto de emplazamiento las matrículas 148-25991 y 148-30939, no hay afectación al derecho de defensa y contradicción de posibles interesados, pues el titular inscrito en la primera de ellas, es precisamente el reclamante, en tanto que en la última (148-30939) es WALBERTO CORDERO RUIZ, con quien se logró la notificación personal el 27 de mayo de 2019<sup>7</sup>.

A JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA<sup>8</sup> y al BANCO DE BOGOTÁ<sup>9</sup> se les elaboró el oficio de traslado de la solicitud el 22 de octubre de 2018; al primero se le notificó de la solicitud por intermedio de la Empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 el día 29 de octubre de 2018<sup>10</sup> y presentó oportunamente oposición a través de apoderado judicial el 21 de noviembre de 2018<sup>11</sup>, mientras que la entidad financiera se le corrió traslado mediante correo electrónico del 25 de octubre de 2018<sup>12</sup> y dio respuesta el 27 de noviembre del mismo año<sup>13</sup> de forma extemporánea.

En interlocutorio del 4 de diciembre de 2018<sup>14</sup>, el juez de la instrucción ordenó la vinculación de la Compañía HOCOL S.A. como parte en el contrato de exploración de hidrocarburos VIM-8, suscrito con la Agencia Nacional de Hidrocarburos - ANH y cuya área asignada de exploración se superpone sobre el inmueble solicitado "Parcela No. 36 El Chipal", englobado parcialmente en la matrícula inmobiliaria Nro. 148-45965.

<sup>5</sup> Consecutivo 8. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>6</sup> Consecutivo. 19. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>7</sup> Consecutivo 50. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>8</sup> Consecutivo 8 págs. 40 a 43 de 51, Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>9</sup> Consecutivo 10. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>10</sup> Consecutivo 40. Guía No. RA032693793CO. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>11</sup> Consecutivo 20. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>12</sup> Consecutivo 12. Págs. 45 y 46 de 48. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>13</sup> Consecutivo 23. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>14</sup> Consecutivo 24. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

## 2.2. De los escritos de oposición.

Tanto JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA como el BANCO DE BOGOTÁ presentaron sendos escritos de oposición. En el presentado por JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA se relataron las circunstancias históricas y fácticas relacionadas con el predio de mayor extensión denominado “La Antena” y formuló como excepción de fondo la que denominó: “buena fe exenta de culpa” bajo el entendido que el solicitante y su compañera sentimental denotan una actitud de inducir al error a la Sala y a la Unidad de Restitución de Tierras, toda vez que en las diferentes manifestaciones que han realizado, son claras las incoherencias en las declaraciones juramentadas que se sustentan en mentiras, haciéndose valer como ciertas sus calidades de presuntas víctimas.

Por su parte, el BANCO DE BOGOTÁ, presentó la excepción de la “buena fe exenta de culpa” indicando que los créditos concedidos a JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA no fueron automáticos, al partir de un proceso de conocimiento del solicitante y luego de realizar una gestión que concluyó con la suscripción de los contratos de apertura de crédito; *“no habiendo reporte, noticia o impedimento alguno que en su momento impidiera al BANCO DE BOGOTÁ celebrar los anteriores negocios jurídicos con el señor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, por alguna actividad ilícita o censurable por el Derecho Penal”*, resaltando que la operación financiera estuvo enmarcada dentro del principio de buena fe calificada propia de un actuar diligente y prudente; no obstante, su intervención en el proceso lo fue de forma extemporánea.

## 2.3. Etapa de pruebas.

Por auto del 15 de febrero de 2019<sup>15</sup>, se abrió el proceso a pruebas, decretándose las pedidas por las partes y otras de oficio. El día 4 de marzo de 2019<sup>16</sup>, se practicó el interrogatorio al opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, a la esposa del reclamante BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ y se recibieron las declaraciones de los testigos FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO, MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS y JORGE OLAYA VILLEGAS.

## 2.4. Fase de decisión (fallo).

---

<sup>15</sup> Consecutivo 28. El auto señala 2018, pero del recuento cronológico se establece que fue en el año 2019. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>16</sup> Consecutivo 32. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Una vez que por reparto correspondiera a esta Sala el trámite del proceso; por auto fechado el 2 de mayo de 2019<sup>17</sup>, se dispuso devolver el expediente previo a avocar conocimiento, para que se vinculara y corriera traslado de la solicitud a WALBERTO CORDERO RUIZ, en su calidad de propietario inscrito en el predio -constante de una (1) hectárea de tierra- identificado con el FMI 148-30939 y que forma parte del predio solicitado en restitución.

En obediencia de lo anterior, el juzgado instructor por auto del 15 de mayo de 2019<sup>18</sup>, ordenó la vinculación de CORDERO RUIZ, a quien le corrió traslado de la solicitud de manera personal el 27 del mismo mes y año<sup>19</sup>, sin que hubiese presentado oposición.

Habiendo llegado nuevamente la actuación al Tribunal, por auto del 13 de agosto de 2019<sup>20</sup> se dispuso avocar conocimiento, tener como pruebas las aportadas en el proceso decretándose otras de oficio, mientras que por autos del 29 de mayo y 5 de junio de 2020 se ordenó agregar al expediente los documentos allegados. Finalmente, por auto del 17 de junio de igual año se ordenó la acumulación del proceso ejecutivo con acción personal que cursa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Montería (Cór.), promovido por ELÍAS JOSÉ NASSIF SAENZ en contra de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA cuya medida cautelar se encuentra registrada en la matrícula inmobiliaria 148-25591 (anotación #8).

### **3. ASPECTOS PRELIMINARES DEL PROCESO**

**3.1. Nulidades.** No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado dentro del presente trámite.

**3.2. Presupuestos procesales.** Los presupuestos procesales, así como la validez del proceso, se cumplen cabalmente en el presente asunto, sin que se haga necesario el pronunciamiento particularizado al respecto. De tal manera que se adentrará esta Sala a ocuparse de fondo en la resolución del asunto puesto a su conocimiento.

---

<sup>17</sup> Consecutivo 3. Trámite en este despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>18</sup> Consecutivo 47. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>19</sup> Consecutivo 50. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>20</sup> Consecutivo 8. Trámite en el despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

**3.3. Requisito de procedibilidad.** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, se aportó con la solicitud la constancia CR 00766 del 30 de agosto de 2018<sup>21</sup>, de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente a favor de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y quien en el agotamiento del trámite administrativo actuó por intermedio de su compañera BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ, junto con su respectivo núcleo familiar, como víctimas del conflicto armado, lo que constituye el requisito de procedibilidad en este proceso, en relación con el predio “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento de igual denominación, en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.).

### **3.4. Problema jurídico.**

El problema jurídico que surge es determinar si coexisten los requerimientos legales para la protección del derecho fundamental a la restitución de la parcela solicitada y si de conformidad con el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 se dan los supuestos de hecho para configurar las presunciones legales invocadas en las pretensiones, y por ende declarar las consecuencias que la ley establece en cada caso concreto. Además, se estudiará si los opositores obraron de buena fe exenta de culpa, para determinar la procedencia de una eventual compensación, con el estudio de lo concerniente a su calidad de segundo ocupante.

### **3.5 Consideraciones Generales**

El derecho fundamental a la restitución de tierras despojadas busca, como lo ha señalado la Corte Constitucional, restablecer a las víctimas el “uso, goce y libre disposición” de la tierra. Circunstancia que reiteró sin ambages en la Sentencia T-159/11<sup>22</sup>, al disponer que: “...las víctimas del desplazamiento forzado tienen el derecho fundamental a obtener la restitución y explotación de la tierra de la cual fueron privados y expulsados por situaciones de violencia que no estaban obligados a soportar y que desencadenó una vulneración masiva de sus derechos fundamentales.

---

<sup>21</sup> Consecutivo 3. Págs. 102 y 103 de 292 Pdf. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>22</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-159/11 de fecha 30 de marzo de 2011 con ponencia de HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO (Expediente T-2858284)

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Esta concepción ha sido ampliada en el tiempo, es así como en la sentencia C-715/12<sup>23</sup>, recogida luego en la sentencia C-795/14<sup>24</sup>, se ha reiterado el carácter de derecho fundamental que tiene la restitución de tierras, al sostener: “*En materia del derecho a la restitución para la reparación integral de las víctimas, resulta importante traer a colación la sentencia C-715 de 2012, toda vez que examinó la constitucionalidad de varias disposiciones de la Ley 1448 de 2011. **Dijo la Corte que el daño ocurrido por la violación grave de los derechos humanos, crea a favor de las víctimas el derecho fundamental a la reparación de los perjuicios ocasionados** directamente con la transgresión, a través de la restitución, la indemnización, la rehabilitación, la satisfacción y la garantía de no repetición. Además, la exigencia y satisfacción de este derecho se da con independencia de la identificación, aprehensión, enjuiciamiento o condena del victimario, debido a que deriva de la condición de víctima, cuyos derechos debe salvaguardar el Estado sin perjuicio de que pueda repetir contra el autor. (...) La Corte ha definido el **derecho a la restitución como “la facultad que tiene la víctima despojada o que se ha visto obligada a abandonar de manera forzada la tierra, para exigir que el Estado le asegure, en la mayor medida posible y considerando todos los intereses constitucionales relevantes, el disfrute de la posición en la que se encontraba con anterioridad al abandono o al despojo”**. Entre los principios que deben orientar la política pública en materia de restitución a las víctimas.”*

En ese entorno de protección al derecho fundamental a la restitución de predios abandonados y/o despojados, la Ley 1448 de 2011<sup>25</sup>, hace parte de un conjunto de medidas de transición, caracterizadas por su carácter temporal y un objetivo específico que es superar las consecuencias de la guerra interna, en un marco normativo respetuoso de los derechos de las víctimas y consciente de la necesidad de medidas excepcionales para alcanzar los fines propuestos y principalmente, para asegurar a los colombianos una paz estable y duradera.

La restitución y formalización de tierras como derecho fundamental, se encuentra enmarcado en la garantía del derecho a la reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno; derecho que a la luz del inciso 2° del artículo 27 *ibíd.*, incluye las medidas de restitución, junto con las de indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición. Por su parte, el artículo 28 *eiusdem*, advierte en el numeral 9°, que las víctimas tienen derecho a la restitución de la tierra cuando han sido despojadas de ella. En los artículos 72 a 122 se presentan los elementos que desarrollan la restitución como el conjunto de medidas para el restablecimiento de la situación jurídica y material de las tierras de las personas que han sido víctimas de despojo y desplazamiento forzado, estableciéndose un proceso especial y muy expedito.

<sup>23</sup> Corte Constitucional, sentencia C-715/12 del 13 de septiembre de 2012, Magistrado Ponente LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, (expediente D-8963).

<sup>24</sup> M.P. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

<sup>25</sup> Por la “cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones”

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Al respecto la sentencia **C-330 de 2016**<sup>26</sup> estableció sobre la acción de restitución de tierras que: **“se desarrolla en un contexto de justicia transicional, y por ello, está dirigida a la dignificación de las víctimas que han sufrido múltiples violaciones de derechos humanos.** En este sentido, la acción de restitución va más allá del derecho de propiedad en sí mismo. Es decir que, *“(…) la acción de restitución, además del restablecimiento de condiciones materiales para la existencia digna de la persona, incide en una amplia gama de intereses, que tienen que ver con la comprensión individual del sentido de la existencia y con el concepto de sociedad construido colectivamente. Así las cosas, los jueces no se ocupan únicamente de asuntos de tierras; dentro de una visión de interdependencia e integralidad de los derechos de las víctimas, les corresponde contribuir a la paz y a la equidad social y propiciar la democratización del acceso a la tierra, elementos cardinales del orden constitucional de 1991.”*

#### **4. EL CASO CONCRETO.**

De las premisas anteriores, la Sala abordará el estudio de la solicitud, abarcando para tal efecto: **i.** El contexto de violencia (general y especial); **ii.** Verificación de la calidad de víctima del solicitante; **iii.** La vinculación o relación del solicitante con el predio y **iv.** La temporalidad de los hechos y su interrelación con la ley de víctimas. Para luego examinar la buena fe exenta de culpa planteada por el opositor, la configuración de la presunción que trata artículo 77 numeral 1, de la Ley 1448 de 2011 y como último, las conclusiones del caso.

##### **4.1. El contexto territorial de violencia en el municipio de Pueblo Nuevo.**

Esta Sala especializada en restitución de tierras, en varias oportunidades<sup>27</sup> ha puesto de presente la notoriedad de la situación de violencia generalizada ocasionada por parte de grupos de autodefensas que operaron en el departamento de Córdoba, de manera pública, notoria y ampliamente conocida por el común de la ciudadanía, haciendo que tal contexto no requiera de prueba para su demostración en cuanto se trata de una realidad inocultable, que debe ser reconocida y admitida por el juzgador, a fin de ser ponderada, en conjunto, con las demás pruebas obrantes en el proceso<sup>28</sup>.

La ocurrencia de hechos violentos por las organizaciones paramilitares, en el entorno local y regional, ha sido objeto de pronunciamiento en las providencias de la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, la que le dio el carácter de “hecho notorio”, en los siguientes términos:

<sup>26</sup> CORTE CONSTITUCIONAL M.P. María Victoria Calle Correa.

<sup>27</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA. Sala Primera Civil Especializada en Restitución de Tierras. Radicado 23001-31-21-002-2015-00044-00. Sentencia 007 fechada el 19 de agosto de 2016; reiterado en providencia 016 del 11 de octubre de 2018, dentro del radicado 23001-31-21-001-2017-00046-01. M.P. Javier Enrique Castillo Cadena; y en la providencia 001 del 24 de enero de 2019, dentro del radicado 23001-31-21-002-2017-00010-01. M.P. Javier Enrique Castillo Cadena.

<sup>28</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Penal. Sentencia del 27 de abril de 2011. Segunda Instancia 34547. Justicia y Paz. Edwar Cobos Téllez y Uber Enrique Banquez Martínez. M.P. María del Rosario González de Lemos.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*“En ese sentido, 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>29</sup>.*

La anterior decisión ha permitido dar el tratamiento de hecho públicamente notorio, a todo el contexto fáctico de la violencia generalizada presentada en el departamento de Córdoba durante el desarrollo del conflicto armado, en el que grupos organizados al margen de la ley, han perpetrado infracciones al Derecho Internacional Humanitario y/o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.

En el documento titulado “Dinámica de la violencia del Departamento de Córdoba 1967-2008”<sup>30</sup> del Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH, se describe con amplitud la violencia sufrida en este departamento durante los años 1986 a 1991 y cómo operaban los grupos armados al margen de la ley, principalmente la guerrilla del EPL a quienes se les atribuye que en este lapso perpetraron un sinnúmero de homicidios, secuestros y extorsiones; situación que obligó a que *“en 1990 desembarcaron alrededor de 1200 hombres en los valles del Sinú y San Jorge. En Córdoba, los combates fueron intensos. La Brigada Móvil actuó con especial fuerza en los primeros meses de la administración Gaviria y emprendió la llamada operación Rastrillo, que permitió la recuperación de cerca de 18.000 cabezas de ganado, especialmente en el San Jorge. El Ejército movilizó cerca de 2.500 efectivos por tierra y helicópteros artillados y atacó simultáneamente el Alto Sinú y el Alto San Jorge”<sup>31</sup>. En tres meses, se logró correr el cerco sobre Córdoba y desplazar los campamentos subversivos hacía el Urabá antioqueño...”*.

En este documento también se consignaron los siguientes apartes de interés:

*“En buena medida, la intensificación de la violencia es el resultado de la interrelación entre autodefensas y guerrillas y de la confrontación entre el Estado y los grupos irregulares. Su análisis se divide en dos etapas: la primera abarca el período 1981- 1984, cuando la violencia no es tan intensa, y una segunda se refiere al período 1985- 1991, cuando los indicadores sobre secuestros, homicidios y el accionar enmarcado en la confrontación armada se intensifican. Se incluye entre las dos un aparte sobre el desarrollo del narcotráfico en esos años (...) **Segunda fase: 1981 a 1991. Fortalecimiento de las guerrillas, expansión de las autodefensas, narcotráfico y desmovilización del EPL** La característica de esta segunda fase es el incremento en los homicidios, los secuestros y en el accionar de las agrupaciones guerrilleras en el marco de la confrontación armada. Del mismo modo, a partir de 1985, los desplazamientos de población se vuelven una constante, en especial como reacción a las masacres protagonizadas por las autodefensas. No obstante que se presentaran aproximaciones de paz entre las guerrillas y el Gobierno en la administración Betancur, éstas no lograron su cometido y se rompió la tregua, en un marco en el que variados sectores ejercieron presión para la continuación de la confrontación y en el que el ejecutivo no tuvo el respaldo necesario para culminar con el proceso de paz. Las conversaciones se reanudaron en la administración Barco y el EPL y*

<sup>29</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Penal. M.P. María del Rosario González de Lemos. Providencia del 20 de enero de 2010, mediante la cual se reitera los pronunciamientos que en sentido similar fueron emitidos mediante el Auto del 22 de mayo de 2008, radicación 29702 y el Auto del 23 de abril de 2009, radicación 31599.

<sup>30</sup>[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)

<sup>31</sup> Ver el texto ya citado de Villarraga y Plazas, 1994. Romero, 2003, igualmente hace una descripción al respecto en las pp. 143-144.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*las Farc negociaron en el marco de la Coordinadora Guerrillera Simón Bolívar, pero al mismo tiempo la confrontación siguió su curso. En este periodo, se fortalecieron las guerrillas, especialmente el EPL, que se expandió desde el sur del departamento hacia el centro, pero también las Farc, que conformaron el frente 18, a partir del trabajo adelantado por el frente quinto en la Serranía de Abibe (mapa No. 7). De la misma manera, se fortalecieron las autodefensas, que reaccionaron a las guerrillas y al movimiento social y político, que estaba en alza, y en particular a la Unión Patriótica y el Frente Popular, agrupaciones que habían surgido en el marco de las aproximaciones de paz como plataforma para la desmovilización de las guerrillas. Las autodefensas se fortalecieron así mismo en la medida en que lo hacía el narcotráfico y en el marco de la expansión de propiedades rurales de narcotraficantes. **A lo largo de esta fase, los secuestros, las acciones armadas y los actos de terrorismo están estrechamente relacionados con las guerrillas,** mientras que los homicidios guardaron principalmente relación con el surgimiento y la expansión del narcotráfico y de las autodefensas.” (Negritas fuera de texto).*

La situación de violencia vivida en el departamento de Córdoba se ha extendido en el tiempo, en la que ha tenido importante participación guerrillas, narcotráfico, autodefensas y bandas criminales. Particularmente, los grupos de autodefensa, nuevamente a partir del año 1994, ante la campaña de las FARC para ocupar los espacios dejados por el EPL, que se había desmovilizado en 1991. Así, en su accionar antisubversivo, los paramilitares se consolidaron como las Autodefensas Campesinas de Córdoba y Urabá- ACCU, que en la segunda mitad de los años noventa, se convirtieron en el cuartel general de las Autodefensas Unidas de Colombia - AUC, concretamente desde 1997; conformando en Córdoba varios bloques y frentes con gran influencia en todo el departamento. Una vez constituidas como confederación de agrupaciones, adquirieron proyección en otras zonas del país, como reacción al fortalecimiento guerrillero y a la debilidad del Estado para ejercer control territorial. En épocas recientes, luego de darse la desmovilización de estos bloques y frentes en Córdoba, se configuraron bandas criminales que se han favorecido con ese escenario estratégico, para expandir las actividades del narcotráfico<sup>32</sup>.

En ese entorno, fueron perpetradas las conductas victimizantes de los llamados grupos de autodefensa en Córdoba, que fueron de público conocimiento por la comunidad, a nivel nacional, regional y local, tal como se narra en el informe titulado “Justicia y Paz. Tierras y Territorios en las Versiones de los Paramilitares”<sup>33</sup>, elaborado por el Centro Nacional de Memoria Histórica, establecimiento público del orden nacional, en el cual a partir de las versiones libres de los paramilitares postulados en los procesos de la Ley 975 de 2005, se exponen las causas, responsables y usufructuarios del abandono forzado, la ocupación ilegítima y el despojo de tierras y territorios.

<sup>32</sup> VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH. “Dinámica de la violencia en el departamento de Córdoba 1967-2008”. Bogotá – Colombia noviembre de 2009. Pág. 13. [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). Págs. 94 a 122.

<sup>33</sup> Para más información ver: Centro de Memoria Histórica. Justicia y Paz. Tierras y Territorios en las Versiones de los Paramilitares. ISBN: 978-958-576-081-3. septiembre 2012. Disponible en: [http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/descargas/informes2012/justicia\\_tierras.pdf](http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/descargas/informes2012/justicia_tierras.pdf)

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Pero uno de los hechos más significativos de violencia en el departamento de Córdoba y también más documentado es el homicidio de la líder cívica Yolanda Yamile Izquierdo Berrío, producto de su liderazgo para la recuperación de las tierras perdidas en varias haciendas situadas en el departamento de Córdoba, por la acción de sujetos vinculados a las Autodefensas Unidas de Colombia - AUC, entre ellos la condenada por la justicia Sor Teresa Gómez, quien mantenía un estrecho vínculo con los hermanos Castaño Gil.

Estos hechos fueron puestos de presente en la sentencia proferida el 17 de enero de 2011, dentro del Radicado No. 2010-0004 en la causa seguida por el homicidio de Yolanda Yamile Izquierdo Berrío (q.e.p.d.) y el atentado a su cónyuge Francisco Torreglosa Quintana, en hechos sucedidos en la ciudad de Montería el 31 de enero de 2007<sup>34</sup>, por el Juzgado Primero Penal Especializado de Cundinamarca, quien condenó a la pena de cuarenta (40) años de prisión a Sor Teresa Gómez Álvarez, miembro de las Autodefensas Unidas de Colombia - AUC, por los delitos de homicidio agravado, tentativa de homicidio en concurso heterogéneo, concierto para delinquir agravado y amenazas.

De otro lado, la UNIDAD en la solicitud, a partir de la metodología de la línea de tiempo y cartografía social, indicó que en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), en las décadas de los 70s y 80s del siglo pasado, se perpetraron varios hechos victimizantes, como amenazas, asesinatos, masacres, torturas y desplazamientos forzados; informe en el que se concluyó que, los puntos donde se pudo verificar que los desplazamientos más altos de la parcelación Toronto, estuvieron ubicados en Nueva Esperanza, La Vorágine, Lanza y Café Pisao, y que según la Red de Información el número de desplazados hasta 1989 en el citado municipio (Pueblo Nuevo) corresponde a 263 personas en total, mientras que en términos de homicidios se tienen 71 personas, evidenciando el pico más alto de ambos hechos victimizantes en el año 1988<sup>35</sup>.

Uno de los hechos victimizantes que cobró mayor importancia ocurrido en la parcelación Toronto del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), tuvo lugar en el año de 1989, fue el asesinato del parcelero LEONARDO RODRÍGUEZ, en un marco de disputa territorial entre los grupos guerrilleros que allí operaron ELN, EPL y FARC-EP, con los paramilitares y la fuerza pública, que implicó los primeros

---

<sup>34</sup> JUZGADO PRIMERO ESPECIALIZADO DE CUNDINAMARCA. Radicado 2010 – 0004- Sentencia del 17 de enero de 2011. Procesada Sor Teresa Gómez Álvarez. Delitos: homicidio agravado, tentativa de homicidio agravado, concierto para delinquir agravado y amenazas.

<sup>35</sup> Consecutivo 3. Págs. 38 y 40 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

desplazamientos forzados de campesinos de la región que, conforme a la Red Nacional de Información, durante el periodo comprendido entre 1989 y 1991 la afectación de un significativo número de personas desplazadas forzosamente en Pueblo Nuevo, destacándose que para el año 1990, fue de un aproximado de 932 víctimas de este flagelo<sup>36</sup>.

En igual forma, en el documento titulado “Dinámica de la violencia en el departamento de Córdoba 1967 – 2008” del Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH<sup>37</sup>, se señaló que el municipio de Pueblo Nuevo se encuentra ubicado en un corredor de fácil tránsito, que representa un área estratégica y un escenario de interés para diferentes actores armados al margen de la ley, como el EPL, los paramilitares y los grupos emergentes, que en asocio con la actividad del narcotráfico trajo consigo grandes concentraciones de tierra. Es así como a principios de la década de los 90s del anterior siglo, quienes desarrollaban esa actividad ilegal contaban con varias extensiones de tierra en Ayapel, Buenavista, **Pueblo Nuevo**, Montería, Valencia, Canalete, Montelíbano, Chinú y San Antero, en el departamento de Córdoba:

“Posteriormente, el narcotráfico fue en contravía de la distribución de la tierra, pues adquirió muchos predios; es así como a principios de los noventa, el narcotráfico contaba con grandes extensiones de tierra en Ayapel, Buenavista, **Pueblo Nuevo**, Montería, Valencia, Canalete, Montelíbano, Chinú y San Antero. El área ocupada era de 150.000 hectáreas<sup>38</sup>. Así mismo, las autodefensas. En una entrevista, Rodrigo Caicedo expresaba la situación en torno a las compras de tierras por parte del narcotráfico y las autodefensas de la siguiente manera: “Las inversiones del narcotráfico en Sucre y Córdoba alcanzan sumas altísimas y cubren cerca de 741.000 hectáreas, cuya ubicación se inscribe en los objetivos de desarrollo agroindustrial, costero y ganadero de ambos departamentos, con dos tipos de inversión: unas, de carácter industrial, en áreas de reconocida riqueza agropecuaria y ganadera, fundamentalmente en las zonas bajas de los ríos Sinú y San Jorge; áreas cuya densidad de población es alta y cuya riqueza en recursos es reconocida. Y otras, de índole estratégico, que dan con más fuerza en el departamento de Sucre y con mayor énfasis en el área costera. Son a veces suntuosas, pues su finalidad es mantener la agilidad en el transporte de la droga y colocar estas propiedades como centros o escuelas fascistas. Tanto para el transporte de droga, como para la operación militar”<sup>39</sup>.

En ese marco, el balance no fue nada favorable para el movimiento campesino, no sólo porque la concentración de la tierra aumentó, en lugar de disminuir<sup>40</sup>, sino por el costo en vida de muchos de sus dirigentes: aproximadamente 75 líderes, entre campesinos e indígenas del resguardo de San Andrés de Sotavento fueron asesinados; 204 empresas comunitarias (la totalidad) fueron disueltas por malos manejos, abusos de los dirigentes, fracaso de cultivos y negocios de ganado y la acción de la violencia; 191 parceleros desaparecieron hasta 1988 (no hay datos a partir de entonces); siete cooperativas de mercadeo en el papel que no han dado los resultados esperados<sup>41</sup>.

<sup>36</sup> Consecutivo 3. Págs. 40 y 44 de 292 Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>37</sup> DINÁMICA DE LA VIOLENCIA EN EL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA 1967 – 2008. Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH. Pág.39

<sup>38</sup> Ver: Víctor Negrete Barrera. Los desplazados por la violencia en Colombia: El caso de Córdoba. Montería, diciembre de 1994. Edición: Editorial Antillas. Barranquilla, octubre de 1995. Encargado de la edición: Ávila Pérez, Alfonso. P. 27.

<sup>39</sup> Ver la entrevista a Rodrigo Caicedo en: Álvaro Villarraga y Nelson Plazas. Para reconstruir los sueños - una historia del EPL. Fondo Editorial para la Paz, 1994, Bogotá, p 380.

<sup>40</sup> En el balance de la Comisión para la superación de la violencia se afirmó en 1992: “El balance que dejan las luchas del movimiento campesino en los años sesenta y setenta, los siempre limitados esfuerzos del Incora, y la violencia de los años ochenta, no es nada halagüeño: tras casi treinta años de esfuerzos por impulsar la reforma agraria, y en parte debido a la contrarreforma agraria terrateniente y narcotraficante de los últimos años, la concentración de tierras en Córdoba ha aumentado en lugar de disminuir.” Ver: Comisión de Superación de la Violencia. Pacificar la Paz. Lo que no se ha negociado en los acuerdos de paz. Bogotá, Iepri – Cinep – Comisión Andina de Juristas – Cecoin, 1992, p. 21.

<sup>41</sup> Ver Víctor Negrete Barrera. Algunas apreciaciones a tener en cuenta en el Proceso de Negociación, p. 12. Montería, 2004. En: Documentos para la reflexión abril de 2006.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

En este panorama, como se puede establecer, la situación de violencia sufrida en todo el departamento de Córdoba, especialmente en el municipio de Pueblo Nuevo, fue de tanta trascendencia que muchos de sus pobladores especialmente del sector rural, fueron víctimas del flagelo del desplazamiento forzado, lo que constituye un hecho notorio a la luz de la jurisprudencia de la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia.<sup>42</sup>

Así las cosas, se puede concluir, que la situación de violencia narrada azotó gravemente el departamento de Córdoba, particularmente al municipio de Pueblo Nuevo, corregimiento El Chipal, vereda El Chipal, donde se encuentra ubicado el predio objeto de esta reclamación denominado “Parcela No. 36 El Chipal, El Paraíso o Puerto Paraíso”, contexto que se encuentra debidamente documentado y que fue anteriormente citado y que es coincidente con el contemplado en la solicitud por la UNIDAD.

#### **4.2. Contexto focal de violencia y calidad de víctima del reclamante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA.**

JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, al rendir la ampliación de los hechos el 5 de septiembre de 2016<sup>43</sup>, indicó en 1990 fue favorecido con una parcela en el municipio de Pueblo Nuevo, en la hacienda El Chipal que constaba de veinticinco hectáreas y que era donde embarcaban los pescadores y por eso la llamaban Puerto Paraíso o El Paraíso; predio que en 1993 le fue adjudicado por el INCORA a través de acto administrativo, en la que pastaba ganado y le pagaban el alquiler, donde, además, tenía algunas vacas de propiedad de su compañera, además de burros, caballos, puercos y gallinas, la que explotó económicamente hasta el año 1997, cuando se presentaron amenazas y visitas intimidantes de personas armadas que le dieron veinticuatro horas para abandonar el inmueble. Contó que tuvo que vender parte del predio a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS y desplazarse al municipio de Montería.

A pesar de que abandonó el predio (Parcela # 36 El Chipal), las amenazas no cesaron, pues durante los siguientes cuatro años recibió llamadas intimidantes que finalmente lo hicieron abandonar su familia y trasladarse a Venezuela en donde continúa viviendo.

---

<sup>42</sup>CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Penal. Radicación 44688. Fecha 11 de febrero de 2015. M.P: María del Rosario González Muñoz.

<sup>43</sup> Consecutivo 3. Págs. 231 a 232 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Ya en el trámite judicial, la compañera del solicitante BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ en el interrogatorio practicado por el juez instructor, narró que en compañía de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA fueron postulados por el INCORA para ser beneficiarios de un predio, en el que luego de la entrega construyeron casa, corral y vivieron varios años hasta mediados del año 1996; pero que desde 1995 se comenzó a ver presencia de grupos armados<sup>44</sup>, de los que desconocía a qué grupo pertenecían en razón a que llegaban en la noche, tocaban las paredes, la puerta y daban la orden que tenían que venderle al “parlamentario”<sup>45</sup>.

Sobre las circunstancias particulares del desplazamiento sufrido, narró la compañera del reclamante que MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS se presentó en la zona comprando tierras en compañía de su chofer CARLOS ZAPATA y que un sábado en la tarde él le comentó que necesitaba que le vendiera el predio porque no tenía agua para su ganado, pero que ella no accedió a sus pretensiones, por lo que las visitas de los grupos irregulares se hicieron más “pobladas y presentes” que, además, señalaban que tenían que vender<sup>46</sup>.

Posteriormente la situación de violencia se tornó más crítica pues relató que parte de los vecinos murieron, “los sacaron de sus cuartos en interiores, los mataron”<sup>47</sup>. Recordó entre ellos a: *“la señora Benita una líder de la región, la metieron a su cuarto, pero la engañaron; primero le llevaron a su yerno y el yerno le tocó la puerta, pero ya lo tenían herido y lo mataron; hicieron una cruz en la carretera con la señora y el yerno, tenían su parcela en el sector del Molino. Mataron a un hermano del señor de apellido Portillo, un muchacho que había llegado a la casa de su hermano como era extraño lo sacaron en interior a media noche de la casa; los grupos que pasaban, todos se refugiaban en la casa que el señor Alfonso de la Espriella había comprado al señor Alfonso Martínez Pantoja que era mi vecino más cercano que yo tenía, era una casa con una pieza de material y se reunían ahí porque había un radioteléfono que no era para servicio de la comunidad sino privado, con ese radioteléfono que estaba allí, ellos se comunicaban (...)”*<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min 07:25. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>45</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min 08:38. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>46</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 16:15. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>47</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 16:25 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>48</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 22:44. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Ante esos hechos, cierto día JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA le manifestó que aceptaría vender porque de lo contrario no saldrían con vida de la región y el único comprador era MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, por lo que por intermedio de FELICIANO se accedió a la venta de doce hectáreas y media, con el fin de no quedarse en la calle, lo que efectivamente sucedió y se transfirió la mitad del inmueble el cual fue pagado mediante un cheque.

Referente al cheque contó que estaba hecho *“por 30 días dentro de 30 días hay que cobrarlo por el Banco Ganadero, quedamos tranquilos en la casa; en la noche llegaron tocaron la puerta nuevamente y le dijeron a mi esposo, tiene tantas horas para salir, él le dijo ya yo hice negocios con el doctor, tiene tantas horas para salir, o sea él insistió en que ya había arreglado pero a él le dieron orden que tenía tantas horas para salir, nosotros salimos a las 4 de la mañana con un niño, a pie de la finca hasta el municipio de Buenavista, Córdoba, llegue a Buenavista a las 9 de la mañana a pie, con mi niño y mi esposo, nunca más volví me quedó un dolor muy grande por la perra de mi hijo que no la pude coger, yo quería devolverme a buscarla y mi esposo me dijo, no te devuelvas porque si te devuelves, te matan, tomamos un bus, llegamos a Montería sin nada, nos refugiamos en la casa de una pariente de mi esposo a esperar poder cambiar el cheque para poder buscar un apartamento o una pieza donde poder vivir, se quedó todo”<sup>49</sup>.*

Con la solicitud, se aportó el oficio DFN 00135 (Radicado No. 20155010001241) del 20 de enero de 2015, por el que el Grupo de Apoyo – Eje Temático de Desaparición y Desplazamiento Forzado de la Dirección de Fiscalías Nacionales de la Fiscalía General de la Nación, le certificó a la UNIDAD que, BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ y JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA en sus bases de datos se registran como víctimas del delito de “desplazamiento forzado”, bajo el radicado 230016001015200904466, que se adelanta en la Seccional de Fiscalías de Montería – Unidad Seccional de Planeta Rica, Fiscalía 25. De igual modo MARTÍNEZ MUÑOZ figura como víctima de igual conducta punible en el radicado No. 100733 en igual Fiscalía<sup>50</sup>.

En igual forma, la Unidad, mediante constancia número CR00766 del 30 de agosto de 2018 certificó que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, cuenta con registro de víctima de “despojo y abandono” junto con su grupo familiar, en relación jurídica de

<sup>49</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min 18:58. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>50</sup> Consecutivo 3. Págs. 211 a 213 de 292. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

propietario con el predio denominado “Parcela #36 El Chipal (El Paraíso)” ubicado en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.)<sup>51</sup>.

Ante el juzgado instructor el 4 de marzo de 2019 se recibió el interrogatorio de parte del opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, como las declaraciones de los testigos convocados al proceso FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS, MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS y FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO, quienes, en general, desconocieron la situación de violencia soportada en la vereda El Chipal, corregimiento el Chipal del municipio de Pueblo Nuevo (Cór).

El opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA en el interrogatorio, manifestó que ingresó a la región hace aproximadamente dieciocho años<sup>52</sup>, por intermedio de un amigo que lo llevó a ver esas parcelas que le encantaron pues indicó que vio “*tierras verdes, las tierras planas, muy bonitas. Sin problemas de orden público, todo muy sano todo muy tranquilo*”<sup>53</sup>. Relató que la ruta de acceso era muy mala pues el vehículo solo llegaba hasta Tierra Santa y de ahí en adelante tocaba dejarlo en varias partes. En cuanto afectaciones naturales refirió que la Finca la Antena - predio de mayor extensión en el que se encuentra incluida la Parcela # 36 El Chipal- (El Paraíso), presenta inundación de las zonas bajas en invierno en razón a que se dañan los terraplén (sic)<sup>54</sup>. Insistió que desde que ostenta la titularidad del predio no ha tenido visitas de grupos armados al margen de la ley<sup>55</sup>.

Narró que cuando fue a adquirir el predio, era de propiedad de una sociedad de “de Miguel Alfonso, de Carlos”<sup>56</sup> y que el negocio fue realizado con “Carlos Burgos, Carlos Miguel, Carlos Burgos”<sup>57</sup>, el que le advirtió que esos predios anteriormente habían sido adjudicados por el INCORA a unos parceleros; que previo a comprar consultó en varias oportunidades la situación de orden público, pero que “presencia

---

<sup>51</sup> Consecutivo 3. Págs. 102 a 103 de 292 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>52</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 07:04 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>53</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 08:38 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>54</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 09:40 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>55</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min 12:22 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>56</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min 14:54 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>57</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min 15:23 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

de grupos armados no había en ese momento”<sup>58</sup>; como que tampoco ha sido objeto de extorsiones, intimidaciones o de alguna amenaza<sup>59</sup>; desde que está en la zona.

Por su parte MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS en su declaración indicó que conoce el municipio de Pueblo Nuevo porque ejerció la actividad política, especialmente a la zona de Cintura: *“propiamente lo que se denominaba la zona del Chipal también la conozco porque tuve propiedades ahí y conozco ampliamente (...)”*<sup>60</sup>. Además, que adquirió predios en ese municipio por recomendación de un *“activista campesino a quien me dicen que se llama Feliciano, Félix, Feliciano (sic), estuve conociendo unas tierras en la zona de El Chipal y ahí el señor me presentó con algunas personas que estaban interesadas en vender por cuanto tenían unos problemas económicos, tenían sus tierras, sus parcelas estaban en ese momento embargadas por el Banco Ganadero y estaban a punto de ser rematadas y yo procedí a negociar con ellos en ese momento para que a ellos no les remataran las tierras, negociamos con el Banco Ganadero la reducción de los intereses; paramos el embargo que estaba a punto en el Juzgado, creo que en esa época era el Promiscuo Municipal de Planeta Rica. Hicimos un acuerdo con el Banco Ganadero para que ellos no perdieran todo, yo les (sic) pagué al banco lo que ellos debían y a ellos les quedó algo adicional por descuento de intereses y se los devolví de conformidad con lo que habíamos acordado”*<sup>61</sup>.

Sobre la forma como llegó a comprar las propiedades y la situación de orden público en el sector de El Chipal expresó: *“yo esa zona no la conocía, era una zona que en principio estaba vedada para los políticos porque había una presencia fuerte del EPL, esa era la zona donde estuvo el comandante Rafael” del EPL y su asiento, y de hecho, la zona contigua al Chipal y la que estaba al lado que se llamaba Toronto; las parcelas de Toronto, fueron zonas que fueron invadidas por los campesinos a instancia del EPL por eso casi todas las personas que estaban ahí o que vivían ahí, eran desmovilizados de ese grupo. Más sin embargo (sic) ya para el año 97, digamos que había cambiado un poco la situación de seguridad y como lo dije también anteriormente, el señor Feliciano que trabajaba conmigo era un líder*

<sup>58</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min 16:55 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>59</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min17:10 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>55</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 4:57 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>61</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 6:47 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*político de mi equipo me llevó hasta allá, me mostró las tierras, me presentó a los campesinos propietarios de allá y procedimos a negociar*<sup>62</sup>.

De otro lado, el deponente no recordó las circunstancias relacionadas con la venta del predio segregado de la "Parcela #36 El Chipal", en especial sobre la hectárea que se reservó WALBERTO CORDERO RUIZ<sup>63</sup>; pero reseñando que este era un empleado de su plena confianza<sup>64</sup>, quien, además, adquirió otros predios en su nombre<sup>65</sup>.

Finalmente, aseveró MIGUEL ALFONSO que nunca fue con gente armada a los predios que adquirió pues la única persona que lo acompañaba era su conductor CARLOS ZAPATA ya que *"en esa época no había tanto problema de seguridad para uno ir allí, pero a mí siempre me acompañó Carlos Zapata que era mi conductor y era una persona que había trabajado en la policía, pero nunca jamás fui con gente armada"*<sup>66</sup>. Contó que *"después de la salida del EPL no hubo ninguna denuncia por un desplazamiento o por un conflicto o por nada, digamos que esa zona estaba relativamente en calma; jamás en toda la historia de la violencia de Córdoba hubo ahí algún tipo, digamos de acción que dijéramos que ahí actuaron las autodefensas, ahí actuó la guerrilla desde la desmovilización del EPL. Jamás la hubo"*<sup>67</sup>. De igual forma detalló que salió del predio porque *"a mí me informan del B2 no me acuerdo el nombre del Mayor en este momento, me dicen que, me llaman y me preguntan que, si yo tenía una finca por tal lado, le dije que sí, me dice, se está creando una célula de las FARC, oímos una conversación donde le piden unas armas y las FARC le contestan que ellos mismos tienen que buscar y armarse y me dan el sitio exacto donde estaba saliendo la comunicación. En esa oportunidad tomo yo la decisión de vender la que tal vez fue para el año 99 que yo enajené eso. Yo duré muy poco tiempo con esa tierra, pero de que haya habido una actuación de los grupos al margen de la ley violenta no la conozco"*<sup>68</sup>.

---

<sup>62</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 8:35 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>63</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 24:44. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>64</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 21:08. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>65</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 25:01. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>66</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 31:09. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>67</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 33:11. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>68</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 33:25. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

El testigo FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO indicó que reside en el sector conocido como “El Deseo”<sup>69</sup> y se dedica a la agricultura, toda vez que tiene una parcela en la zona donde vive<sup>70</sup> en la que siembra arroz, maíz, frijoles, ajonjolí y yuca<sup>71</sup>; el declarante en un principio trató de minimizar las situaciones de violencia asociadas al conflicto armado que ocurrieron en esa región, al decir que para el año 97 que él estuvo en la zona *“ha sido una zona muy pacífica y si hubiera sido una zona de tanta violencia como se está rumorando Félix Durango no existiera en la zona”*<sup>72</sup>, y reforzó su manifestación al indicar que *“pues vuelvo y le repito doctor, para mí fue muy extraño donde se argumente tantas cosas que uno no las vivió ni hasta el momento la estamos viviendo ni las hemos vivido, pues no sé porque los denunciadores informan cosas que no. Si se hubieran dado pues mi familia no se hubiera estado ahí en esa zona”*<sup>73</sup>.

Empero, al interrogarse por sobre los asesinatos de GLADYS BELTRÁN y DAGOBERTO RIVERA que fueron asesinados en la parcelación Toronto, refirió que *“conocimiento no tengo exacto de lo que se dio, si no que conocí que eso se dio por rumores porque hay una distancia de un lugar hacia otro y cuando uno pasan casos que no le interesan pues le hace caso”*<sup>74</sup>. Así mismo reconoció haber escuchado de las muertes de EUSTAQUIO PÉREZ CANCHILA y MARÍA BENITA MÁRQUEZ, toda vez que se comentaba que *“de pronto los habían asesinado por que se comentaba que eran personas que tenían un proceso judicial y no sabemos, nadie sabe a carta blanca que podemos decir cuáles fueron las razones o la causa, por qué fue que los asesinaron porque todo quedó ahí en impunidad”*<sup>75</sup> y que además el rumor era que *“podía ser la ley, podía ser paramilitar, podía ser otras personas como cualquier malo mata a otro; eso se fue el rumor que se dio de que lo había matado, pero no se tenía el conocimiento de quién”*<sup>76</sup>. Finalmente aseveró que llegó a *“El Chipal en el año 99 y le fue adjudicado un predio en el 2004”*<sup>77</sup>.

---

<sup>69</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 46:09 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>70</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 04:08 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>71</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 04:21. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>72</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 10:04. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>73</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 14:23. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>74</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 17:22. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>75</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 19:05. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>76</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 19:45. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>77</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 43:30. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Otro testigo convocado al proceso, FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS narró en su declaración que reside en el sector Toronto del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), desde el año 1983 y que en esa época *“la zona era una zona muy honorable, y amenazas, no, no había nada, y otra cosa que muchos decían, o dijeron, que vendieron a causa de acosamiento, no, no señor”*<sup>78</sup>; recordó que sus vecinos eran *“Rufino Luna, Atilano, Rubi, y otro señor allá, que le decían Hugo Coronado, él murió ya”*<sup>79</sup>. Respecto de los solicitantes del predio JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ contó que vivían allí pero que ellos vendieron porque quisieron vender, *“los demás que estamos ahí a nadie de nosotros nos han desplazado por motivo de violencia, no. Está Rufino Luna, está Felipe, está Feliciano y otros más, pero de asunto de desplazamiento, no”*<sup>80</sup>. Por último, desconoció todos los hechos de violencia y asesinatos que ocurrieron en la región, no sin antes indicar que escuchó que en “Cintura” mataron a unas personas pero que no supo a quiénes<sup>81</sup>.

En su interrogatorio JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, y los deponentes MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO y FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS, coinciden en tratar de soslayar la situación de violencia en la zona de ubicación del inmueble, señalando que ahí todo era *“muy sano todo muy tranquilo”*; pero De la Espriella ya se aparta en algo de esa calificación y le atribuye la violencia a las guerrillas (EPL y Farc), más no a los grupos autodefensas; línea que prosiguieron los últimos citados, pero que al ser requeridos sobre casos específicos de violencia señalaron algún conocimiento; declarantes todos que entran en contradicción con lo tratado en el ítem anterior y que es contraevidente al abundante caudal en contra y en especial a que la violencia paramilitar en el departamento de Córdoba es una hecho notorio.

A pesar de esos relatos, es evidente la situación de violencia que asoló a la vereda El Chipal, del corregimiento de igual nombre, en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), en la época reseñada (1990 – 1997), como consecuencia de la disputa territorial entre grupos armados al margen de la ley, especialmente por las guerrillas del ELN y del EPL, y un tiempo después con la presencia de los paramilitares; escenario de violencia que afectó a los residentes del sector, en su mayoría

<sup>78</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 13:37. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA. Minuto

<sup>79</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 15:02. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA. Minuto

<sup>80</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 16:32. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA. Minuto

<sup>81</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 26:42 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA. Minuto 26:42

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

personas campesinas de origen humilde, obrar violento en clara infracción de sus derechos humanos y del derecho internacional humanitario.

Contrario a los relatos mencionados en estos puntos; el acervo probatorio guarda relación con el contexto general de violencia ya descrito en este fallo, destacándose la ocurrencia de situaciones contrarias a la normalidad en todo el departamento de Córdoba, del que forma parte el municipio de Pueblo Nuevo, como homicidios y desplazamientos forzados, sin que sea de recibo las afirmaciones del opositor ni las de los deponentes arriba citados, que por su interés en este proceso trataron de atenuar u ocultar en sus versiones el grado de beligerancia o afectación sufrido, circunstancias que en todo caso se encuentran probadas como se dejó consignado con anterioridad.

En ese escenario de violencia, el reclamante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y su familia no solo fueron víctimas del conflicto armado pues tuvieron que afrontar el desplazamiento forzado de la vereda El Chipal del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), sino también abandonar su parcela # 36 finalizando el año de 1997. Así entonces, a modo de conclusión parcial se tendrá como probado que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y su grupo familiar son víctimas a la luz de la Ley 1448 de 2011 (art. 3º), legitimados en la causa por activa y consecuentemente aptos para reclamar la aplicación del mencionado instrumento legal (art. 75 *ibidem*).

#### **4.3. La relación sobre la tierra.**

La solicitud introductoria da cuenta de que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA fue “propietario” del predio “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento El Chipal, en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), ahora reclamado en restitución, al serle adjudicado el predio por el INCORA según Resolución # 2.314 del 7 de octubre de 1993<sup>82</sup> (FMI #148-25591).

La parcela adjudicada contaba con una extensión de veinticinco hectáreas, en la que se fue a vivir el solicitante con su familia, pastaban ganado y le pagaban el alquiler; tenía algunas vacas de propiedad de su compañera, además, caballos, puercos y gallinas, predio que explotó hasta mediados del año 1997, cuando como consecuencia de la fuerte ola de violencia que se estaba presentando en el sector, aunado a las innumerables amenazas que recibió, se vio obligado, inicialmente a

---

<sup>82</sup> Consecutivo 3. Págs. 128 a 132 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA

Expediente : **23001-31-21-001-2018-00136-01**  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

vender una parte del predio, equivalente a doce hectáreas y media (12.5 Has) mediante la Escritura Pública número 2.964 del 7 de octubre de 1997<sup>83</sup> de la Notaría Primera del Círculo de Montería a favor de WALBERTO CORDERO RUIZ y finalmente a abandonar el resto de su predio.

Como consecuencia de la venta parcial efectuada a WALBERTO CORDERO RUIZ, descrita con anterioridad, se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 148-30939, predio sobre el que, a través de la Escritura Pública número 254 del 22 de febrero de 1999<sup>84</sup> de la Notaría Primera del Círculo de Montería, se transfirieron once hectáreas y media (11.5 Has) a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS dándose origen al FMI 148-31891<sup>85</sup>; conservando el vendedor CORDERO RUIZ una hectárea (1 Has) según FMI 148-30939.

Posteriormente según Escritura Pública 409 del 16 de marzo de 1999<sup>86</sup> de la Notaría Primera del Círculo de Montería, MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS entregó en permuta el fundo identificado con el FMI 148-31891, junto con otros predios, a favor de la Sociedad C. y J. & CIA. en liquidación. En la cláusula segunda de este instrumento, se señaló que, además, se transfería igualmente en permuta el inmueble rural ubicado en el municipio de Pueblo Nuevo con extensión superficial de 12.5 hectáreas, distinguido con la matrícula inmobiliaria **148-0025596**, que de acuerdo al “parágrafo segundo” que, “el inmueble objeto de esta enajenación lo adquirió el PERMUTANTE por compra efectuada a Jaime Pérez Almanza mediante Escritura Pública número 1924 otorgada en la Notaría Primera de Montería el 14 de septiembre de 1998.

El citado instrumento público fue objeto de aclaración por Escritura Pública 1986 del 22 de septiembre de 1998<sup>87</sup> de la Notaría Primera de Montería, según la constancia impuesta en la mencionada escritura 1924; señalándose en aquella que *“se cometió el error involuntario de anotar que la matrícula inmobiliaria era la número 148-0025.596, lo correcto es la matrícula inmobiliaria número 148-0025.591 de la oficina de instrumentos públicos de Sahagún”*. Tanto la Escritura Pública 1924, como la

---

<sup>83</sup> Consecutivo 13. E.P. 2964- 1997. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>84</sup> Consecutivo 13. E.P. 254- 1999. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>85</sup> Consecutivo 18.3. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>86</sup> Consecutivo 13. E.P. 409- 1999. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>87</sup> Consecutivo 33. E.P. 1986- 1998. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : **23001-31-21-001-2018-00136-01**  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

1986 ambas del año 1998 y de la Notaría Primera de Montería no fueron objeto de registro al FMI 148-25591, el que corresponde a parte del predio reclamado.

Posteriormente la sociedad C. y J. & CIA. en liquidación vendió al ahora opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, el predio identificado con el FMI 148-31891, junto con otros predios según Escritura Pública 525 del 28 de marzo de 2008<sup>88</sup> de la Notaría Primera de Montería, registrada al FMI 148-31891. Finalmente JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA por medio de la Escritura Pública número 1275 del 9 de septiembre de 2008 celebrada en la Notaría Única de Caucasia (Ant.)<sup>89</sup>, realizó el englobe de los predios distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria números 148-24612, 148-24613, 148-26612, 148-26618, 148-26624, 148-26626 y **148-31891** conformando la ahora denominada “Hacienda La Antena” que según el referido instrumento público cuenta con 187 hectáreas con 2737 metros cuadrados lo que conllevó la apertura del FMI 148- 45965<sup>90</sup>.

Así las cosas, el predio reclamado de una extensión original de 25 hectáreas, está representado jurídicamente así: i. 12.5 hectáreas del predio que se dieron en venta parcial a WALBERTO CORDERO RUIZ con el FMI 148-30939; de las cuales 11.5 hectáreas identificadas con el FMI 148-31891 hacen parte actualmente de la “Hacienda La Antena” identificada con el FMI 148- 45965; ii. una hectárea que se reservó WALBERTO CORDERO RUIZ, se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 148-30939; iii. mientras que el saldo de la superficie del predio (12.5 has) se identifican con la matrícula inicial, esto es, el FMI 148-25591, cuya titularidad continúa en cabeza del reclamante, en razón a que no se registró la venta realizada mediante Escritura Pública número 1924 otorgada en la Notaría Primera de Montería el 14 de septiembre de 1998, aclarada por Escritura Pública 1986 del 22 de septiembre de 1998, ni la permuta suscrita a favor de la sociedad C. y J. & CIA a través de la Escritura Pública 409 del 16 de marzo de 1999; empero muy a pesar de que tales asuntos no fueron objeto de registro, dicha área de terreno se encuentra físicamente en poder del actual opositor quien sobre las mismas ejerce actos de señor y dueño.

Habiéndose acreditado la calidad de propietario, es que legitimado en la causa por activa se encuentra siendo además consecucionalmente apto para reclamar la

---

<sup>88</sup> Consecutivo 13. E.P. 525- 2008. Trámite en este Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>89</sup> Consecutivo 11. Trámite en este Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>90</sup> Consecutivo 18.2. Trámite en este Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

aplicación del mencionado instrumento legal, en los términos de los artículos 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011.

#### **4.4. Temporalidad del despojo.**

En el caso concreto, el desplazamiento del predio reclamado se configuró en el mes de octubre del año 1997 cuando JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA se vio compelido a vender la Parcela #36 El Chipal o El Paraíso y desplazarse inicialmente al municipio de Montería y finalmente migrar a Venezuela.

Así las cosas, se encuentra que los hechos victimizantes y la pérdida de la relación con la tierra, ocurrieron dentro de la época prevista legalmente, (a partir del 1º de enero de 1991 y hasta el término de vigencia de la señalada disposición, ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 2078 del 21 de enero de 2021<sup>91</sup>), cumpliéndose de esta forma los requerimientos básicos de la Ley de Víctimas.

### **5. De las oposiciones.**

#### **5.1. La oposición formulada por JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA.**

JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA a través de defensor contractual manifestó su oposición<sup>92</sup> a las pretensiones introducidas por el reclamante, señalando inicialmente que el predio pedido en restitución individualizado con el FMI 148-25591, que actualmente hace parte del predio englobado mediante la Escritura 1275 de fecha 09 de septiembre de 2008 de la Notaria Única de Caucasia (Ant.) denominado Hacienda La Antena (FMI. 148-45965) propiedad de su mandante, fue adquirido de manera legal, a título de compraventa, por compra de buena fe a la Sociedad C. y J. & CIA. S EN LIQUIDACIÓN representada legalmente por el señor CARLOS DE LA ESPRIELLA ALDANA, la que ostentaba la calidad de propietaria del inmueble con una extensión superficial de veinticuatro hectáreas, protocolizada a través de Escritura Pública N° 525 del 28 de marzo de 2008.

Menciona que el principal argumento de la oposición es *“la demostración clara de la tradición del inmueble y sin la presencia de ningún tipo de vicio oculto, ni de mala*

<sup>91</sup> Ley 2078 del 21 de enero 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 46-5 DE 2011, PRORROGANDO POR 10 AÑOS SU VIGENCIA.

<sup>92</sup> Consecutivo 20. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*fe en la legalidad de la adquisición del inmueble en mención*<sup>93</sup> toda vez que ha gozado de legalidad demostrable que exalta los principios de buena fe y legalidad. Indicó que ZAPATA LOAIZA entró en la zona en el año 2002 buscando el sustento diario para su familia, un mejor futuro y encontrar un lugar en donde invertir sus ahorros y la región le llamó su atención por ser una zona que le permitiría desarrollar su proyecto de ganadería, aunado a que, al preguntar sobre la seguridad y tranquilidad del sector, nunca le señalaron situaciones que rompieran los esquemas de tranquilidad y seguridad, además que no existían grupos al margen de la ley.

Arguyó que previo a la compra del predio objeto del presente proceso así como los demás adquiridos y englobados en el FMI 148-45965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.) verificó su legalidad mediante el certificado de libertad y tradición, escrituras y la habilidad e idoneidad para contratar y obligarse de la sociedad, sin dejar de lado que el precio pactado correspondió a los valores ofertados en la zona; que la Hacienda La Antena se encuentra hipotecada a favor del BANCO DE BOGOTÁ mediante Escritura Pública No. 191 del 15 de abril de 2009.

*Reiteró que “en que todo el proceso de negociación y adquisición de la propiedad del predio PARCELA No. 36 Chipal, por parte de mi poderdante JAIME IGNACIO ZAPATA LOAISA (sic), se constituyó bajo los principios normativos que rigen este tipo de negociaciones y principalmente bajo el principio de la buena fe cualificada, toda vez que una vez que realizaron las negociaciones se revisó todo el tema legal y social de la zona con la finalidad de que no se presentara vicio del consentimiento alguno, o situaciones de violencia en torno al vendedor, ni bajo ninguna situación de coacción, violencia o amenaza, o temor fundado en actos o hechos ilícitos, una vez realizado esto se continuó con la negociación bajo el amparo de la ley, existiendo como fundamento la legalidad, la buena fe de las partes, la voluntad, y la libertad, la cual primó durante todo el proceso de tradición de dicho predio”.*

Frente a los hechos que sustentan la petición de restitución y formalización de tierras a favor de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y su núcleo familiar, precisó que la negociación se hizo de buena fe exenta de culpa y que el proceso se enfoca en el presunto desplazamiento forzoso inducido por MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS quien con anterioridad fue propietario de los predios y

---

<sup>93</sup> Consecutivo 20. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

posteriormente los permutó a la Sociedad C. y J. & CIA representada por CARLOS MIGUEL DE LA ESPRIELLA ALDANA. Aclaró que el único vínculo que ha tenido con DE LA ESPRIELLA BURGOS se limita a los procesos de restitución de tierras que cursan en los diferentes juzgados especializados de radicados 2017-00144 y 2018-00002, en donde este funge como testigo.

Indicó que con anterioridad al proceso de restitución de tierras entre JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS existe una denuncia penal por desplazamiento forzado radicado en la Corte Suprema de Justicia bajo la partida No. 110010204000201400196, donde funge como denunciante BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ y que en las declaraciones cursadas en dicho proceso y en el actual concurren irregularidades tales como que en la declaración del 17 de enero de 2008 PÉREZ ALMANZA declaró que *"fui donde Patricio que le dijera a Miguel Alfonso que yo quería hablar con él para venderle la parcela, para esa época no conocía a Miguel Alfonso"* y en la ampliación de información del solicitante llevada a cabo ante la UAEGRTD territorial Córdoba de fecha 6 de septiembre de 2016, este expuso que *"primero mataron a un muchacho que no recuerdo su nombre, hace mucho tiempo, lo mataron en el Chipal, allí comenzó el desplazamiento la gente comenzó a vender y se fueron por miedo, en mi caso yo recibí muchas amenazas iban de noche a decirme que yo vendiera, yo me enteré que el señor Miguel Alfonso de la Espriella estaba comprando las tierras de por ahí, entonces fue cuando comenzó a llegarme gente para decirme que yo debía venderle al señor Miguel Alfonso de la Espriella"*.

Así mismo señaló que, en la declaración adiada el 2 de mayo de 2008 por BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ hace alusión a que eran amenazados y presionados por MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS; no obstante se observó que fue PÉREZ ALMANZA quien solicitó que *"se le consiguiera una cita para venderle la parcela a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA, lo que muestra que partiendo desde ese punto, la presunta víctima induce al error a la unidad y hay que prevenir al despacho en cuanto a las manifestaciones de situaciones falsas toda vez que este mismo buscaba vender su predio al señor MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA (situación que contradice sus declaraciones) a través del señor PATRICIO trabajador de la finca de ESPRIELLA"*. De igual modo, describió otras situaciones que en su sentir denotan la mala fe en las declaraciones rendidas por las presuntas víctimas al presentar contradicciones lo cual genera suspicacia.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

En razón de lo anterior, se opuso a las pretensiones de la solicitud por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos.

## 5.2. De la oposición del BANCO DE BOGOTÁ

El BANCO DE BOGOTÁ pretendió oponerse a la solicitud de restitución y formalización de tierras, señalando que su actuar se enmarca dentro de los parámetros de la ley y la jurisprudencia, pues previamente al otorgamiento de productos financieros a JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA inició un *“proceso de conocimiento del cliente, tal como lo exige la ley y la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional, y toda una gestión que permitió la celebración de los respectivos contratos de apertura de crédito; no habiendo reporte, noticia o impedimento alguno que en su momento impidiera al BANCO DE BOGOTÁ celebrar los anteriores negocios jurídicos con el señor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, por alguna actividad ilícita o censurable por el Derecho Penal.”*<sup>94</sup>

Para respaldar lo narrado, trajo al proceso entre otros y como elementos de prueba: la carta de instrucciones para diligenciar el pagaré de fecha 11 de octubre de 2011; un formato de pagaré sin diligenciar; la solicitud de servicios financieros de persona natural de la misma fecha; el concepto sobre estudio de títulos realizado sobre el predio objeto de garantía el cual fue elaborado por el profesional del derecho NICOLÁS ARBOLEDA TAYAKEE y cuyo resultado fue *“FAVORABLE. Puede el Banco de Bogotá tomar como garantía de créditos y operaciones financieras el inmueble descrito anteriormente, y distinguido con la matrícula inmobiliaria 148-45965 de la oficina de registro de Sahagún (Córdoba) pues está en aptitud jurídica para ello”*. Así mismo aportó dos avalúos realizados con cuatro años de intervalo por el perito ALFONSO GÓMEZ SIERRA; el primero de ellos, realizado el 12 de febrero de 2009 por valor de \$1.306.704.000 y un segundo avalúo de fecha 18 de febrero de 2013, el que arrojó el valor de \$1.364.740.000; empero su intervención, itérese, lo fue de manera extemporánea, de ahí que se releve esta Sala de emitir pronunciamiento alguno frente a su pretensa contradicción a la solicitud y las excepciones por dicha entidad formulada.

## 5.3. Estudio del material probatorio.

---

<sup>94</sup> Consecutivo 23. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

A la luz del artículo 88 de la Ley de Víctimas (Ley 1448 de 2011), le corresponde al opositor probar, en beneficio de su oposición, cualquiera de las siguientes circunstancias: **i.** que también fue víctima de despojo o abandono forzado, **ii.** tachar la condición de víctima que han sido reconocidas en el proceso y, **iii.** que es titular de un derecho adquirido de buena fe exenta de culpa<sup>95</sup>; punto al que se direccionan las oposiciones planteadas, mayormente.

**5.3.1.** La tradición del inmueble reclamado en restitución fue analizada con anterioridad, recordando que JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA adquirió el inmueble denominado “1) LOTE (11 HTS Y MEDIA)” segregado de la “Parcela # 36 El Chipal o El Paraíso”, ubicada en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), según la Escritura Pública 525 del 28 de marzo de 2008 de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Cór) registrada al FMI 148-31891, anotación #4, por compra efectuada a la Sociedad C. y J. & CIA S EN LIQUIDACIÓN junto a otros seis predios, por un valor total de \$224.750.000<sup>96</sup>; inmuebles que posteriormente englobó mediante la Escritura Pública 1275 del 9 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de Caucasia (Ant.)<sup>97</sup> dando apertura al FMI 148-45965<sup>98</sup>.

La “Parcela # 36 El Chipal o El Paraíso”, había sido adquirida por el solicitante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA por adjudicación que realizó el INSTITUTO COLOMBIANO DE REFORMA AGRARIA - INCORA mediante Resolución No. 2314 del 7 de octubre de 1993<sup>99</sup>, contaba con una extensión superficial de 25 hectáreas; resolución que se registró al FMI 148-25591.

En la mencionada resolución #2314 se dejó señalado en el artículo cuarto, numeral 1, que el adjudicatario se obligaba a “1. *No transferir, gravar, ceder o limitar, total o parcialmente, sin previa autorización escrita del INCORA, el dominio, posesión o tenencia del predio o mejora adjudicadas, dentro de los quince (15) años siguientes a la fecha de notificación de esta resolución*” (Negrilla fuera de texto).

Por la expresa prohibición establecida en el acto administrativo para enajenar la “Parcela #36 El Chipal”, el adjudicatario JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA

<sup>95</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA – Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Rad. 13244-31-21-001-2014-00005-00. Fecha 5 de octubre de 2016. M.P: Javier Enrique Castillo Cadena. Reiterado recientemente fallo de restitución 016 del 11 de octubre de 2018, dentro expediente radicado: 23001-31-21-001-2017-00046-01.

<sup>96</sup> Consecutivo 13. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>97</sup> Consecutivo 11. Trámite en el Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>98</sup> Consecutivo 18.2. Trámite en este Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>99</sup> Consecutivo 3. Págs. 128 a 132 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

mediante escrito del 3 de septiembre de 1996, le solicitó al INCORA de Montería, autorización para enajenar esa tierra en razón a la imposibilidad de pagar el crédito que tenía vigente con el Banco Ganadero<sup>100</sup>; sin que la entidad le haya dado respuesta<sup>101</sup>, e invocando el silencio administrativo se da trámite a la venta a favor de CORDERO RUIZ.

PÉREZ ALMANZA ostentó la relación jurídica de propietario con el referido inmueble hasta el 7 de octubre de 1997 cuando efectuó la venta parcial de 12 has y media a favor de WALBERTO CORDERO RUIZ, que se protocolizó en la Escritura Pública número 2964 de la Notaría Primera del Círculo de Montería<sup>102</sup>, por valor de \$4.706.649, suma de dinero *“que el comprador pagará haciéndose cargo de la deuda que el vendedor tiene en el Banco Ganadero por esa suma, la cual deberá cancelarse en forma inmediata”*, venta que fue registrada (Anotación #7) en el folio de matrícula 148-25591, dando origen a su vez al # 148-30939, ambos de la ORIP de Sahagún (Cór.).

Como se relató, WALBERTO CORDERO RUIZ transfiere el derecho real de dominio a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS a través de la Escritura Pública 254 del 22 de febrero de 1999<sup>103</sup> sobre once hectáreas y media (de las 12.5 has que había adquirido) por un precio de \$4.186.000 (cláusula tercera), para lo cual se dio apertura al folio de matrícula número 148-31891, predio que posteriormente fue objeto de permuta a favor de la SOCIEDAD C. y J. CIA S EN LIQUIDACIÓN, formalizado en la Escritura Pública No. 409 del 16 de marzo de igual año<sup>104</sup> de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Cór.).

Finalmente, la sociedad mencionada vende el predio en comento, esto es los seis señalados y el lote segregado de la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” al ahora opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA mediante Escritura 525 del 28 de marzo de 2008 de la Notaría Primera del Círculo de Montería como se observa en la anotación #4 del FMI 148-31891; por un precio de \$224.750.000. Posteriormente acaece el englobe del que se dio cuenta anteriormente por Escritura Pública número

---

<sup>100</sup> Consecutivo 3. Pág. 173 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>101</sup> Consecutivo 3. Pág. 171 de 292. Se dice que la entidad no le dio respuesta a JAIME ENRIQUE, para poder enajenar la “Parcela #36”. Declaración juramentada del 15 de mayo de 1997 Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>102</sup> Consecutivo 13. Trámite en este Despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>103</sup> Consecutivo 13. Trámite en el despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>104</sup> Consecutivo 13. Trámite en el despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

1275 de la Notaría Única de Caucaasia (Ant.), que ocasionó la apertura del FMI 148-45965, en el que se encuentra englobado jurídicamente parte del predio reclamado.

Debe precisarse que el derecho de propiedad de bienes inmuebles requiere del título y el modo, pero que estos a su vez están sometidos a formalidades, puesto que el título requiere escritura pública como solemnidad ab *substantiam actus*, mientras que el modo demanda que la tradición sea inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. De modo que, para probar el derecho de propiedad sobre este tipo de bienes, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido pacífica en determinar que en aquellos casos en los que el objeto del proceso es el derecho de dominio, debe contemplar la acreditación del título y el modo<sup>105</sup>.

Por lo anterior, el saldo de la superficie original del predio (12.5 has) se identifica con la matrícula inicial, esto es, el FMI 148-25591, continúa en cabeza del reclamante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, como quiera que no se perfeccionaron los negocios jurídicos contenidos en la Escritura Pública número 1924 otorgada en la Notaría Primera de Montería el 14 de septiembre de 1998, aclarada por Escritura Pública 1986 del 22 de septiembre de 1998, ni la permuta realizada a favor de la sociedad C. y J. & CIA a través de la Escritura Pública 409 del 16 de marzo de 1999; empero muy a pesar de que tales asuntos no fueron objeto de registro, dicha área de terreno se encuentra físicamente en poder del actual opositor quien sobre las mismas ejerce actos de señor y dueño.

**5.3.2.** Con la presentación de la solicitud se allegó copia de la denuncia presentada el 17 de enero de 2008<sup>106</sup> por BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ en la que se relataron las circunstancias en las que se desprendieron de la propiedad de la Parcela “Puerto el Arcial”, en la siguiente forma:

*“Yo viví con mi familia en la Parcela Puerto el Arcial, la cual era de nuestra propiedad, es decir de marido JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA Y mía, desde el año 1993 vivíamos tranquilos, yo era la enfermera de la región, servía a la comunidad, mi esposo se dedicaba al cultivo, ganadería y madera en pequeña cantidad, para sobre vivir (sic), hasta que empezó la ola de violencia en la región, todos los días habían muertos, ya no la salíamos y el temor nos invadía, hasta que un día a finales del año 1997, sin explicación ninguna (sic) nos fueron a comprar las tierras yo no las quince (sic) vender y nos amenazaron de muerte, y nos tocó salir de la región. Y jamás volvimos, todo se perdió, mi marido se fue un tiempo huyendo de las amenazas y yo*

<sup>105</sup> Corte Constitucional. Sentencia SU 454 de 2016. M.P. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO.

<sup>106</sup> Consecutivo 3. Pág. 122 a 123 de 292. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*vivía asustada y nunca nos atrevimos a denunciar por miedo hasta ahora que sabemos que el gobierno nos protege al denunciar.”*

Posteriormente, al ampliar la denuncia formulada, diligencia llevada a cabo ante la Fiscalía 25 Seccional de Planeta Rica (Cór.) el 3 de marzo de 2008<sup>107</sup> MARTÍNEZ MUÑOZ arguyó que perdió todo lo que había adquirido, entre lo que se destacó *“Camas, Juegos de Cuartos, Comedor. Baúl lleno de vajillas, implemento de la Cocina, animales que estaban en el patio que eran 76 gallinas. 6 pavos, Cocadas, implementos de trajo (sic) de enfermería. Tres Equipos de pequeñas suturas, dos Tensiómetros. dos Pesos. Ropas de todos nosotros, Aperos de Caballos y Burro, una Motosierra. Maderas cortadas depositada, una Bicicleta, Puertas de Madera. Burro Yegüero y otras cosas”*.

El 2 de mayo de 2008<sup>108</sup>, en una nueva declaración ante la Fiscalía que lleva el asunto, relató que el abandono del predio se debió a las presiones ejercidas por el senador MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA, pues por intermedio del gerente del Banco Ganadero de la época se vio en la obligación de vender todo el ganado que tenía para cancelar el crédito y esta consistió en que de esa forma se verían obligados a vender y precisó que fue esta persona quien llevó a su esposo a la notaría *“que queda atrás de la Gobernación de Córdoba para que firmara un documento de compraventa que él o sea mi esposo le vendía al señor WALBERTO JOSÉ CORDERO, quien en esa época, no era más que un pobre trabajador de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA”*. En cuanto a la fecha de la ocurrencia de los hechos relató en aquella oportunidad que fue *“hace de diez (10) a once (11) años, cuando eso mi bebé estaba de brazos, tenía dos años y ahora tiene 13 años, eso fue como para el año 97 a 98”*.

Posteriormente el 7 de julio de 2008<sup>109</sup>, contó que había sido contactada por un vecino que también es desplazado y le dijo que se *“cuidara mucho que tuviera cuidado mucho cuidado que JAIME ZAPATA LOAIZA que tiene las tierras en estos momentos, que él estaba dispuesto a no dejarse quitar que la Ciénaga era grande para los dos”* y rememoró que MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS le ofreció un dinero por el predio en cuestión el cual nunca le pagó. Al finalizar puntualizó que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA por las amenazas recibidas tuvo que irse para otro país y está como desplazado.

<sup>107</sup> Consecutivo 3. Pág. 124 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>108</sup> Consecutivo. 3. Pág. 125 a 135 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>109</sup> Consecutivo 20. Pág. 23 de 31. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

En el interrogatorio practicado en instancia judicial, BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ, indicó que consiguió la parcela objeto de esta reclamación a través de una postulación ante el INCORA en donde luego se instalaron *“construimos casa, corral y vivimos muchos años a mediados de los años 96, desde el 95 comenzaron a hacer presencia de grupos armados”*<sup>110</sup>, dedicados a la ganadería<sup>111</sup>; que los grupos armados llegaban en horas de la noche, tocaban las paredes y daban la orden que tenían que venderle al “parlamentario”<sup>112</sup>; que pudo explotar económicamente por siete años, que debieron venderle la mitad del predio a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS a través de WALBERTO CORDERO RUIZ y posteriormente a abandonar el restante, por cuanto les dieron unas cuantas horas para salir del predio<sup>113</sup>.

A raíz del desplazamiento forzado sufrido y como consecuencia que debió dejar abandonado el predio “Parcela #36 El Chipal”, además de las múltiples amenazas en contra de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, tuvo que buscar refugio en Venezuela en donde se encuentra actualmente residiendo<sup>114</sup>.

JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA confirió poder el 9 de septiembre de 2008<sup>115</sup> a BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ para *“HACER, FIRMAR, DAR PODER, AUTORIZAR, RECIBIR, REPARACIONES O DEVOLUCIONES CON RESPECTO AL PROCESO DENUNCIADO ANTE JUSTICIA Y PAZ Y FISCALÍAS DE LA CIUDAD, POR DESPLAZAMIENTO FORZADO”*, es decir continuar con las denuncias presentadas en la época.

Posteriormente el 5 de septiembre de 2016<sup>116</sup>, suscribió un documento en el que se confirió poder amplio y suficiente a BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ para que actúe en nombre y representación de PÉREZ ALMANZA dentro de todas las actuaciones surtidas dentro del presente proceso especial consagrado en la Ley 1448 de 2011. Ese mismo día, rindió declaración ante la UAEGRTD para la ampliación de declaración del solicitante en la que relató el modo en que fue

---

<sup>110</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 07:25. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>111</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 09:51 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>112</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 08:38 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>113</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 19:15 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>114</sup> Consecutivo 59. Trámite en otros despachos. Declaración de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ. Min. 01:12:12. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>115</sup> Consecutivo 3. Pág. 235 de 292. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>116</sup> Consecutivo 3. Pág. 234 de 292. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

despojado de una parte del predio y conminado a abandonar el restante en los siguientes términos<sup>117</sup>:

*“(…) la violencia se comenzó a generar en otros sectores de Pueblo Nuevo, primero, después llegó a mi sector, primero mataron a un muchacho que no recuerdo el nombre, hace mucho tiempo, lo mataron en El Chipal, allí comenzó el desplazamiento la gente comenzó a vender y se fueron por miedo, en mi caso yo recibí muchas amenazas iban en la noche y me amenazaban para que yo vendiera, yo me enteré que el señor Miguel Alfonso de La Espriella estaba comprando las tierras de por ahí, entonces comenzó a llegarme gente de noche a decirme que le tenía que venderle al señor Miguel Alfonso De La Espriella, yo no conocía a dicho señor yo oía decir que era un político, después ese señor Miguel De La Espriella llegó personalmente donde mí, o sea a mi parcela eso fue de día, y me dijo ya tú sabes cómo son las cosas, véndeme el terreno, yo en vista de tanta amenaza llegué a un arreglo con él, que fue por \$13.000.000, trece millones de pesos, inmediatamente él me dio un cheque por esa cantidad, él me dijo que lo podía cobrar al día siguiente en el Banco Bancolombia que quedaba en los bongos en Montería, yo vine al día siguiente a Montería a cobrar el Cheque, para sorpresa mía en el Banco me dijeron que ese cheque no tenía fondos, yo me fui para la parcela con mi cheque, a los pocos días fui a la casa del señor de la Espriella, y él me dijo: ves ahora que ya tiene fondos, y nuevamente fui al banco y tampoco hubo fondos, la directora que estaba afuera me dijo este primo mío siempre da lo cheques sin fondo, yo regreso a mi parcela ya decepcionado, en la noche llegaron más a menos siete u ocho personas armadas, y me dijeron que tenía que desocupar mi parcela, me dieron 24 horas, para irme, no dijeron más nada, yo al día siguiente salí de mi parcela, esto fue en el año de 1997, quiero decir que antes de yo salir un día que fui a su casa para lo del cheque él me llevó a una notaría aquí en Montería para que le firmara un papel, y me dijo que no me preocupara que ese cheque era bueno, como era un político muy conocido yo le firmé, no sé qué papel pero le firmé, cuando salí de mi parcela después de tanta amenaza me vine para Montería con mi señora Beatriz Martínez y mi hijo Jaime, nos fuimos para el barrio la Pradera, donde nos dieron una casa para vivir allí, una señora llamada Alicia familiar de mi señora, comencé a trabajar por días en diferentes fincas cerca de Montería, en la tarde cuando llegaba la señora mía me decía qué habían llamado para amenazarme y decirme que cuándo me iba, y más tarde llamaban y yo cogía la llamada me decían que me fuera que me iban desaparecer, yo demoré cuatro años aquí en Montería cuatro años, yo en esos cuatro años no venía a mi casa yo pasaba escondido, me quedaba en las fincas, para evitar, ya cansado de tantas amenazas decido irme para Venezuela, yo más nunca busqué al señor de la Espriella, me daba miedo, y el cheque lo rompí, más nunca fui a la parcela, dejé a mi señora abandonada y a mi hijo, allá en Venezuela comencé a trabajar y pedí asilo en ese país, todavía esa solicitud no la han aprobado”.*

Adicionalmente, obra certificación adiada 25 de abril de 2016 expedida por el presidente de la Comisión Nacional para los Refugiados del Gobierno Bolivariano de Venezuela<sup>118</sup> en el que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA solicitó refugio, procedimiento que se encontraba para la fecha en estado de “sustanciación”.

**5.3.3.** El opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA en el interrogatorio practicado, respecto a las circunstancias de adquisición de la “Parcela # 36 o El Paraíso”; indicó que se asesoró “en la región con el amigo mío porque él hacía rato, por ahí dos

<sup>117</sup> Consecutivo 3. Pág. 231 a 231 de 292. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>118</sup> Consecutivo 3. Pág. 233 de 292. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*años que tenía esa finca, cierto, entonces yo iba a visitarlo a él, él me invitaba, conocí la tierra, conocí a los vecinos, hablé con los vecinos, con las personas y la verdad es que la tierra es una tierra importante*<sup>119</sup> por lo que procedió a comprarla hace aproximadamente dieciocho años, alrededor de los años “98 -99”<sup>120</sup>. Narró que los inmuebles en el departamento de Córdoba le costaron “a \$1.300.000, como \$244.000.000”<sup>121</sup>, dinero que pagó la mitad de contado y la otra parte en el plazo de un año<sup>122</sup>.

Además de la prueba ya referida, obran en el expediente las declaraciones de los testigos MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO y FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS, como el interrogatorio practicado a la reclamante BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ que ya fueron analizadas en el acápite sobre la situación de violencia y que ahora se retoman para establecer los hechos aducidos en el escrito de oposición.

El testigo MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS indicó que conoce la región en la que se encuentra ubicada la parcela objeto de este reclamo por el ejercicio de la actividad política y porque fue propietario de la Parcela #36 El Chipal, zona a la que llegó por “*recomendación que me hiciera un señor que era un activista campesino a quien me dicen que se llama Feliciano, Félix, Feliciano, estuve conociendo unas tierras en la zona del Chipal y ahí el señor me presentó con algunas personas que estaban interesadas en vender por cuanto tenían unos problemas económicos (...)*”<sup>123</sup>.

En cuanto a los reclamantes resaltó que inicialmente no negoció con ellos, pero pasado algún tiempo ellos también tenían problemas económicos por lo que a través de PATRICIO fue contactado para ofrecerle el fundo en venta. Reconoció que la negociación la realizó él personalmente con JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA<sup>124</sup>, pero que los documentos los suscribía uno de sus empleados llamado WALBERTO CORDERO RUIZ<sup>125</sup> porque es una persona de mucha confianza para

<sup>119</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min 20:14. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>120</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 21:36. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>121</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 18:42. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>122</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 19:29. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>123</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 06:47. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>124</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 17:42. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>125</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 21:08. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

él y su familia, además, que reconoció que *“ya había comprado unas parcelas y yo no era sujeto de reforma agraria. Esa es la verdad”*<sup>126</sup>.

Finalmente se destaca que el deponente manifestó no recordar la razón por la cual CORDERO RUIZ se reservó el derecho de dominio sobre una hectárea de las doce y media que fueron transferidas por PÉREZ ALMANZA mediante la Escritura Pública 2964 del 7 de octubre de 1997, negando, además, haber realizado algún acto tendiente a liderar el desplazamiento en la zona del Chipal, toda vez que no hizo más que servirle a esa zona y a la gente<sup>127</sup>.

Por su parte el testigo FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO señaló que desde el año 1991 fue adjudicatario de un predio en la finca El Chipal que colinda con el sector de Toronto del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.)<sup>128</sup>, conoció que la “Parcela #36” también llamada “Puerto Paraíso” o “El Paraíso”, era de propiedad de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ<sup>129</sup> quienes al momento de llegar al predio *“hicieron una casita de techo de palma con una pieza cercada en madera, o sea, en tabla”*<sup>130</sup> y la vendieron en razón a la imposibilidad de pagar un crédito hipotecario con el Banco Ganadero y les iban a rematar el predio<sup>131</sup>.

Relató que en la zona del Chipal hizo presencia la “Asociación Nacional de Campesinos – ANUC” donde conoció al presidente de la asociación de usuarios campesinos del municipio de Buenavista que le decían por el apodo de “Flecha”<sup>132</sup> y también conoció a WALBERTO CORDERO RUIZ *“porque él llegó y compró ese pedazo de tierra y le compró al señor Alfonso Martínez”* y que ellos lo citaron porque *“era el representante de la finca y yo les dije los procedimientos que había que hacer y él adquirió esa”*<sup>133</sup>; además de lo anterior, indicó que cuando la mencionada persona compró los predios no preguntó para quien eran, ni nada adicional, pues

---

<sup>126</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 30:06. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>127</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 18:10. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>128</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 16:10. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>129</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 16:43. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>130</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 08:59 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>131</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 07:35 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>132</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 20:24 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>133</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 23:38 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

consideró que *“él era el propietario de su tierra, como cualquiera compra una tierra y más tarde le llega una persona con una oferta buena y la vende”*<sup>134</sup>.

Asimismo, hizo énfasis el declarante, que conoció a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, pues fue un político y tenía muchos amigos en la región<sup>135</sup>, en la que adquirió unos predios *“como cinco, no le titulo cuantos, pero si como unos cinco o seis predios”*<sup>136</sup>. Indicó que siempre expresó que quienes fueran a vender los predios adjudicados tenían que buscar personas que cumplieran los mismos requisitos que se exigían para ser adjudicatarios, pero que *“en adelante quien compró no sabemos qué medios usó para adquirir la tierra y después readquirir su tierra, porque así lo han hecho muchos, no solo Miguel Alfonso compró, otros más también compraron tierra y pues compraron parcela por parcela y pues ahí tienen su tierra”*<sup>137</sup>.

Aunado a lo anterior cuando se le cuestionó si DE LA ESPRIELLA BURGOS reunía los requisitos para ser adjudicatario por parte del INCORA manifestó *“pues yo pienso que en el momento dado de que él hizo sus contactos tanto con el INCORA, porque ya yo quedé aislado, que él era parte de los gobernantes de aquí de Montería; no sé qué medios usaron y él adquirió esas parcelas. De pronto hubieron (sic) personas intermediarias y le vendieron a él, pero según, él le compró legalmente la tierra”*<sup>138</sup> y *“no, nunca podemos decir que eso fue válido porque él era congresista y yo era un campesino”*<sup>139</sup>.

El otro testigo convocado a este proceso, FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS refirió que conoció al opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA hace aproximadamente doce años<sup>140</sup> y lo considera como *“un señor muy honesto en sus labores para tratar con él, y ha sido un señor que ha sido muy humanitario en esa región”*<sup>141</sup> y adquirió el terreno porque los dueños justamente le vendieron a él<sup>142</sup>. Respecto de los solicitantes contó que *“ellos vendieron porque quisieron vender, los demás que*

<sup>134</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 24:37 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>135</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 24:13 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>136</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 26:48 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>137</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 27:14 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>138</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 27:55 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>139</sup> Consecutivo 55. Trámite en otros despachos. Declaración de FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO. Min. 28:38 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>140</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 11:13 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>141</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 10:28 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>142</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 12:03 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*estamos ahí a nadie de nosotros nos han desplazado por motivo de violencia, no*<sup>143</sup>, sin embargo, al preguntársele si los conocía su respuesta fue: “*no los conozco, los vi una vez que vinieron por ahí y ellos venían, iban y regresaban, ellos no se aficieron allá para vivir, no*”<sup>144</sup>.

#### 5.4. Estudio de las oposiciones.

5.4.1. El actual el opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA es el propietario de la HACIENDA LA ANTENA, en la que se encuentra englobado el lote segregado del predio que inicialmente se denominó “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” hacienda ahora identificada con la matrícula inmobiliaria No. 148-45965, como se ha dejado detallado; en cuya tradición han tenido participación WALBERTO CORDERO RUIZ, MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, la Sociedad C. y J. & CIA. en liquidación y en últimas el ahora opositor.

En momento anterior, esto es al analizar la afectación de la situación de violencia y la calidad de víctima de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, se concluyó que tanto el opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, como los deponentes MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTALVO y FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS, trataron de menospreciar, contrariando el acervo probatorio en contrario, y al hecho notorio de la violencia paramilitar en el departamento de Córdoba. Esta circunstancia procesal adquiere algún sentido, al ponerse de presente que DE LA ESPRIELLA BURGOS en sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 25 de mayo de 2015<sup>145</sup>, en la que se detallaron sus vínculos con grupos armados al margen de la ley, especialmente paramilitares y la cercanía con el exjefe SALVATORE MANCUSO en los siguientes términos:

*“La relación entre el doctor MIGUEL DE LA ESPRIELLA y las AUC resulta evidente no solo por la admisión que hiciera sobre su pertenencia a la organización armada ilegal, como miembro del ala política, sino por las referencias que en el proceso existen sobre su militancia en la misma, lo cual fue expuesto en la sentencia anticipada proferida en su contra por el delito de concierto para delinquir agravado (...) MIGUEL DE LA ESPRIELLA reconoció este vínculo en diligencia de ampliación de indagatoria **llevada a cabo el 12 de octubre de 2007**, una vez decidió confesar su pertenencia a las AUC y acogerse a los beneficios legales propios de la sentencia anticipada. Afirmaciones respaldadas por el máximo jefe de las autodefensas en el departamento de Córdoba, SALVATORE MANCUSO, de las cuales resulta fácil concluir que el procesado no solo era colaborador o promotor de la organización sino un miembro y vocero político de la misma, con un compromiso ideológico que lo llevaba a compartir sus idearios.”* (subraya fuera de texto).

<sup>143</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 16:32 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>144</sup> Consecutivo 58. Trámite en otros despachos. Declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS. Min. 23:37 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>145</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Pena- Radicación SP6348-2015. Fecha: 25 de mayo de 2015.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Pero, además los dichos mencionados, se arrimó al proceso la declaración de FELIPE JORGE OLAYA VILLEGAS quien manifestó ser uno de los primeros adjudicatarios de la parcelación, pero que en modo alguno conoció al ahora solicitante PÉREZ ALMANZA; asimismo al interrogársele sobre cómo JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA adquirió el predio en cuestión, señaló que fue porque sus dueños “justamente le vendieron a él”, pero desconoce las circunstancias específicas o siquiera las tradiciones que tuvo el inmueble objeto de reclamación.

Aunque JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA trató de desvirtuar la calidad de víctima del reclamante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, bajo el argumento que fue el reclamante quien pidió buscar a *Miguel Alfonso de la Espriella Burgos* para que le comprara el bien conforme a la declaración rendida en el proceso adelantado ante la Corte Suprema de Justicia el 5 de septiembre de 2008<sup>146</sup>, contrariando así lo declarado en sede de restitución de tierras, donde se dice fue amenazado para que enajenara el predio, no puede perderse de vista que tanto la declaración en mención como la rendida el 5 de septiembre de 2016<sup>147</sup> durante la etapa administrativa son armónicas entre sí y relatan como debido a los embates propios de la violencia y la zozobra que existía para mediados de la década de los noventa tuvo que desprenderse del predio mediante negociación con DE LA ESPRIELLA BURGOS, por lo que contrario a lo pretendido, el contexto de violencia fortalece tal relato y le hace cobrar verosimilitud, pues desde el año 2008 se ha puesto en conocimiento de las autoridades las circunstancias que rodearon la venta de la Parcela #36 El Chipal o El Paraíso.

Entonces se hace claro, que las diversas negociaciones sobre la tierra, como se ha descrito anticipadamente, se dieron a partir y como consecuencia que el adjudicatario JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y su familia sufrieran con rigor los embates del temor y de la violencia, por lo que tuvieron que desplazarse forzosamente de la región, vendiendo inicialmente la mitad del predio, y abandonado la parte restante del inmueble objeto de este reclamo que posteriormente fue vendida a DE LA ESPRIELLA BURGOS, denominado como “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, como así lo reconoció la deponente y compañera sentimental del reclamante BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ

---

<sup>146</sup> Consecutivo 34. págs. 8 a 10 de 10. Trámite en otros despachos. Declaración de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA remitida por la H. Corte Suprema de Justicia. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA. Minuto 26:42

<sup>147</sup> Consecutivo 3. Págs. 231 a 232 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

MUÑOZ, que llevó en últimas a que PÉREZ ALMANZA se domiciliara en Venezuela, en donde solicitó asilo.

En esas circunstancias, es necesario recordar, como se estableció *ut supra*, que en el lapso en el que se suscitó el abandono del predio “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, como la venta a través de la compraventa a WALBERTO CORDERO RUIZ celebrada en la Escritura Pública No. 2964 del 7 de octubre de 1997, coincide sin duda con el que se determinó en el contexto general de violencia; esto es, aquel periodo donde por el efecto de la violencia de organizaciones armadas al margen de la ley, inicialmente por la guerrilla y luego por los grupos de autodefensas, se produjeron en todo el departamento de Córdoba, del que hace parte el municipio de Pueblo Nuevo, graves violaciones a los derechos humanos y al derecho internacional humanitario, trayendo como consecuencia el desplazamiento forzado de grandes comunidades principalmente de las zonas rurales.

Pero además de lo anterior, se han puesto en evidencia situaciones que se consideran anómalas y que no fueron justificadas mayormente por la oposición. En primer lugar, el deponente MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS admite que obró en la negociación con el ahora reclamante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, por intermedio de su empleado de confianza WALBERTO CORDERO RUIZ y que la razón fundamental de su participación fue que *“ya había comprado unas parcelas y yo no era sujeto de reforma agraria. Esa es la verdad”*<sup>148</sup>; lo que refleja un fin expansionista y el quiebre de un sistema de protección al pequeño campesino, que se realza, además, con la utilización del mecanismo de silencio administrativo del INCORA, para que el último de los nombrados pudiera fungir “nominalmente” como propietario de la mitad del predio objeto de esta acción.

Ese papel de “tercero” de CORDERO RUIZ, se corrobora con la participación en la negociación con DE LA ESPRIELLA BURGOS, pues las pautas iniciales se acordaron con este y el pago del precio, se dio con un cheque por él girado que, según el relato del reclamante nunca fue cancelado a pesar de su diligencia para el cobro y que en últimas destruyó.

A pesar de que la oposición contrarió apartes de algunas declaraciones, luego de la confrontación del acervo probatorio se encuentra que los relatos tildados son

---

<sup>148</sup> Consecutivo 57. Trámite en otros despachos. Declaración de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS. Min. 30:06 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

contestes, sin mayor contradicción, y si se incurren en ciertos equívocos ellos son explicables por el paso del tiempo y las afugias sufridas por razón de la violencia.

Así las cosas, la oposición formulada por JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA no está llamada a prosperidad, pero posteriormente se analizará lo relativo a la presunta buena fe exenta de culpa pregonada por el opositor en su actuar.

#### **5.4.2. La buena fe exenta de culpa**

La buena fe exenta de culpa, prevista en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011, como requisito para acceder a la compensación allí estipulada por quienes se oponen a la solicitud de restitución de tierras, se debe acreditar, conforme lo señala la Corte Constitucional en sentencia **C-820 de 2012**: *“la buena fe exenta de culpa se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación.”*

Bajo esa línea jurisprudencial, la Corte Constitucional, en sentencia **C-330 de 2016**, dejó explicado que: *“Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada interpreta una máxima legal...’error comunis facit jus’...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... 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 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”*.

La buena fe que de conformidad con la Ley 1448 de 2011 acompañada con la línea jurisprudencial referida da derecho a la compensación, es entonces la cualificada y no la simple, por ello, los opositores, en este proceso especial, deberán acreditar además de la conciencia de haber obrado con lealtad, rectitud y honestidad en la adquisición de la parcela objeto de esta reclamación, la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza, es decir, que actuaron con la prudencia y diligencia que se exige a un buen padre de familia y que pese a ello, el error o equivocación era de tal naturaleza que era imposible descubrir su falsedad, apariencia o inexistencia, para cualquier persona colocada en la misma situación.

En el presente caso se relató que JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA adquirió de buena fe exenta de culpa la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, pues obró con honestidad, lealtad y rectitud, utilizando todos los medios legales para saber que se

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

la compraron al legítimo propietario y pagaron el precio justo de la época, a través de escritura pública debidamente registrada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Indica que, para la época que compró la tierra objeto de este reclamo, en la región no había ni hubo algún hecho relacionado al conflicto armado o violencia y que nunca ha tenido vínculos con grupos generadores de ella. Finalmente alega que, al momento de comprar esa tierra, actuó con la debida diligencia y cuidado, pues se la negociaron al legítimo propietario conforme a la ley, empleando todos los medios que estaban a su alcance, para no vulnerar derechos de otras personas frente al derecho de dominio del inmueble.

En el presente caso, JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, al oponerse a la solicitud de restitución de tierras formulada por la Unidad, debía demostrar que obró con lealtad al momento que adquirió la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, que corresponde al mismo predio objeto de reclamación (elemento subjetivo), y con seguridad en su actuar para lo cual le correspondía desplegar acciones positivas tendientes a tener conciencia de la licitud del acto que estaba realizando (elemento objetivo); pero nada probó sobre ello, ni de las averiguaciones efectuadas, ni de los estudios realizados, ni de las indagaciones sobre la situación del inmueble, o de la violencia en la zona de ubicación de la tierra, o de las calidades de los detentadores de la propiedad en tiempos anteriores, entre otros factores.

A partir del material probatorio analizado, se puede establecer que el opositor no probó el pretendido actuar bajo los supuestos de la buena fe exenta de culpa, esto es, la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación. Tanto así que en las declaraciones recibidas por el juez instructor del proceso, testigos como FÉLIX FRANCISCO DURANGO MONTAL y MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS reconocieron hechos de violencia para la época del despojo jurídico y material de los reclamantes, e incluso fue el motivo por el cual DE LA ESPRIELLA BURGOS decide permutar el inmueble en el mes de marzo de 1999 a la SOCIEDAD C Y J CIA EN LIQUIDACIÓN, que se resalta pertenecía sus propios familiares y a quienes finalmente el opositor realizó la compra en el año 2008.

Por el contrario, se hace evidente que el opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, obvió que a pesar que la tradición del predio sucedió en épocas donde la

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

violencia campeó en el departamento de Córdoba, ello no lo amilanó en su afán de hacerse propietario, que en tiempo anterior le perteneció a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, de quien esta Corporación en sentencia del 27 de febrero de 2019<sup>149</sup>, señaló en ese caso que este se aprovechó del actuar paramilitar: *“para tener influencia política en la zona, así como el control territorial, para lo cual incluso actuó a través de intermediarios para comprar predios en la zona (...);* lo que igualmente aplica para el presente evento. Tampoco se detuvo a analizar al momento de la compra que la mencionada persona fue condenada por el delito de concierto para delinquir agravado un mes antes de hacerse propietario del predio segregado de la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” y que fue un hecho notorio el escándalo de la parapolítica que se suscitó para la época, a raíz de la firma del denominado “Pacto de Ralito” del cual hizo parte.

En este panorama, es indudable que el opositor no desarrolló actividades positivas, encaminadas a demostrar fehacientemente un comportamiento tendiente a verificar la “regularidad de la situación”, sufrida en la vereda El Chipal, en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), pues por el contrario conocía la afectación del orden público sufrida en todo el departamento de Córdoba, al ser, además, como lo ha calificado la jurisprudencia patria un hecho notorio y aun así emprendió actividades tendientes a obtener el bien. Ante este escenario, se desestimaré que JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, hubiese actuado con buena fe exenta de culpa, toda vez que no acreditó un obrar recto superior, al simple obrar de buena fe, lo que conlleva a no disponerse en favor de estos la compensación que trata el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011.

Así las cosas, concluido el anterior análisis, diáfano resulta colegir que la oposición, en los términos que fue formulada, no tendrá vocación de prosperidad y así habrá de declararse.

#### **5.4.3. Las presunciones de la Ley 1448 de 2011.**

Para la aplicación de las presunciones que trata la Ley 1448, deben coexistir en el proceso los denominados requisitos generales con los especiales exigidos en cada una de las reglas a aplicar. Sobre los primeros, como lo son la temporalidad de los

---

<sup>149</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA - Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia del 27 de febrero de 2019. Rad. 23001-3121-001-2017-00144, donde funge como solicitante ALFONSO MARTÍNEZ PANTOJA y como opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. M.P. ANGELA MARÍA PELÁEZ ARENAS.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

hechos, la calidad de víctimas y daños sufridos, y los contextos de violencia, se encuentran probados, como en forma anticipada se dejó establecido.

La norma que ha de emplearse en el presente caso es el artículo 77 numeral 1° que contempla una presunción de derecho, en los siguientes términos:

*1. Presunciones de derecho en relación con ciertos contratos.* Para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume de derecho que existe ausencia de consentimiento, o causa ilícita, en los negocios y contratos de compraventa o cualquier otro mediante el cual se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión u ocupación sobre el inmueble objeto de restitución, celebrados durante el período previsto en el artículo 75, entre la víctima de este, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes conviva, sus causahabientes con las personas que hayan sido condenadas por pertenencia, colaboración o financiación de grupos armados que actúan por fuera de la ley cualquiera que sea su denominación, o por narcotráfico o delitos conexos, bien sea que estos últimos hayan actuado por sí mismos en el negocio, o a través de terceros. La ausencia de consentimiento en los contratos y negocios mencionados en este numeral genera la inexistencia del acto o negocio de que se trate y la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o una parte del bien. (Subrayado propio).

Para la aplicación en este caso de la presunción de derecho (Art. 77 Núm. 1°), se tiene que con la solicitud se allegó copia de la orden de remisión por cambio de competencia adiada 15 de enero de 2014 proferida dentro del CUI 23001-6001015-2009-04466<sup>150</sup> de la denuncia presentada por BEATRIZ MARTÍNEZ MUÑOZ, en la que se consideró que MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS para los periodos de 1994 a 1998 y 1998 a 2002 ostento la calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Córdoba y sobre él sopesa una condena por *“CONCIERTO PARA DELINQUIR que conlleva innumerables asociaciones de a diversos delitos y a pluralidades de conductas que revisten importancia en la asociación con grupos de autodefensas, encaja perfectamente dentro del género de aquellas conductas punibles vinculadas con la función, por cuanto el vínculo de congresista con los miembros de las autodefensas unidas de Colombia contaba ya con ramificaciones en todas las esferas de poder para lograr sus cometidos dentro o por fuera de la organizaciones (sic)”*.

Pues bien, la anterior condena fue traída a colación en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 25 de mayo de 2015<sup>151</sup>, en la que se dijo que DE LA ESPRIELLA BURGOS fue condenado por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Bogotá el 28 de febrero de 2008 por el delito de concierto para delinquir agravado, providencia en la que se describió no solamente como el paramilitarismo tuvo influencia en el departamento de Córdoba, donde logró un control territorial, político, social y económico, sino también como fue su

<sup>150</sup> Consecutivo 3. Págs. 138 a 143 de 292. Trámite en otros despachos. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>151</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Pena- Radicación SP6348-2015. Fecha: 25 de mayo de 2015.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

participación en dicho actuar delictivo reconociendo en aquella primera sentencia que perteneció al ala política de las Autodefensas Unidas de Colombia.

En lo relativo a la presunción del numeral 1° del artículo 77 *ibid.*, se requiere: que se hayan celebrado negocios con personas que han sido condenadas por pertenecer, colaborar o financiar grupos armados que actúan por fuera de la ley cualquiera sea su denominación, o por narcotráfico o delitos conexos, en forma concomitante al despojo o abandono de los inmuebles, situación que se encuentra acreditada en este proceso, como quiera que, a lo largo de este fallo se determinó la participación de MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS en la negociación del predio Parcela No. 36 El Chipal o El Paraíso quien como quedó dicho inicialmente compró por intermedio de su empleado de confianza 12.5 hectáreas y luego de manera personal el área restante (12.5 has); igualmente, mediante sentencias judiciales que se encuentran en firme fue condenado inicialmente en el 2008 por el delito de concierto para delinquir agravado y en el 2015 por el delito de constreñimiento al sufragante agravado y condenarlo en esta última a la pena principal de sesenta (60) meses de prisión e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas durante el mismo tiempo; por lo que al tratarse en este caso de una presunción *iuris et de iure* o presunción de derecho (#1), se cierra la posibilidad de desvirtuar el hecho indicador a partir del cual se configuran, en razón a que sencillamente no admite prueba en contrario, razón por la que sin más argumentación al respecto, se aplicarán las consecuencias que de la norma precitada deviene.

Así las cosas, se tendrán como **INEXISTENTES** los negocios jurídicos que constan en la Escritura Pública 2964 del 7 de octubre de 1997 de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Cór.) en la que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, da en venta 12.5 hectáreas del predio solicitado a WALBERTO CORDERO RUIZ y la Escritura Pública 1924 adiada el 14 septiembre de 1998, aclarada esta última mediante la Escritura número 1986 del 22 del mismo mes y año, sin registrar, ambas de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Cór.), en la que se señala que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, da en venta 12.5 hectáreas del predio solicitado a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, respectivamente, del predio reclamado.

Adicionalmente, se declarará la NULIDAD ABSOLUTA de los siguientes negocios jurídicos contenidos en los instrumentos que se mencionan:

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

1. Escritura Pública No. 254 del 22 de febrero de 1999 de la Notaría Primera de Montería por medio de la cual WALBERTO CORDERO RUIZ transfiere el derecho de dominio de once y media hectáreas (11.5 ha) del predio a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS.

2. De la Escritura Pública No. 409 de 16 de marzo de 1999 de la Notaría Primera de Montería; por medio de la cual MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS permutó a favor de la sociedad C & J Y CIA S. EN C. el fundo de doce y media hectáreas (12.5 has) - predio del que se aclaró que correspondía a la matrícula 148-25591 – y otro de once y media hectáreas (11.5 has), junto con otros predios de su propiedad, pero exclusivamente sobre el inmueble objeto de reclamo (numeral primero y segundo, cláusula segunda);

3. De la Escritura Pública No. 525 del 28 de 2008 de la Notaría Primera de Montería, mediante la cual se transfirió el derecho de dominio a ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO, respecto del bien inmueble individualizado con el FMI número 148-31891 (numeral primero, cláusula primera).

4. De la Escritura Pública No.1275 del 9 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de Caucasia (Ant.) por la que se efectuó englobe del predio y actualmente reclamado (148-31891) junto a con otros seis inmuebles<sup>152</sup> dando apertura al folio 148-45965; pero exclusivamente sobre el predio objeto de reclamo.

Se oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún para que cancele dichas anotaciones, así como a las Notarías Primera de Montería (Cór.) y Única de Caucasia (Ant.), para que tomen nota marginal en cada documento público mencionado de las decisiones de inexistencia y **declaración de nulidad absoluta**.

#### **5.4.4. Estudio de la calidad de segundos ocupantes.**

Aunque la Ley 1448 de junio 10 de 2011 (Ley de Víctimas), no tiene ninguna disposición legal que haga referencia a los segundos ocupantes, la Corte Constitucional en la sentencia C-330 de 2016<sup>153</sup>, acoge la regla 17 de los principios Pinheiro<sup>154</sup>, de conformidad con el Manual de aplicación de estos principios<sup>155</sup>,

<sup>152</sup> Folios de matrícula 148-24612, 148-24613, 148-26612, 148-26618, 148-26624, 148-26626 y 148-31891.

<sup>153</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-330 de 23 de junio de 2016. Ref. Exp: D-11106. M.P: Luis Alejandro Jiménez Castellanos.

<sup>154</sup> "Los Estados deben velar por que los ocupantes secundarios estén protegidos contra el desalojo forzoso arbitrario o ilegal..."

<sup>155</sup> Manual sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de refugiados y personas desplazadas. Aplicación de los "Principios Pinheiro". Marzo, 2007. Publicado por la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos ([www.ohchr.or](http://www.ohchr.or)).

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

estableciendo que son: “*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*” (Destaca la Sala).

Para la Corte Constitucional, existen dos clases de segundos ocupantes: **i)** los que se encuentran en situación ordinaria y tuvieron que ver o se aprovecharon del despojo; y **ii)** los que enfrentan alguna condición de vulnerabilidad y no tuvieron ninguna relación (directa ni indirecta), ni tomaron provecho del despojo.

94. Los **segundos ocupantes** son entonces quienes, por distintos motivos, ejercen su derecho a la vivienda en los predios que fueron abandonados o despojados en el marco del conflicto armado interno. (...) Pero los *segundos ocupantes* no son una población homogénea: tienen tantos rostros, como fuentes diversas tiene la ocupación de los predios abandonados y despojados. A manera ilustrativa, puede tratarse de colonizadores en espera de una futura adjudicación; personas que celebraron negocios jurídicos con las víctimas (negocios 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 oportunistas que tomaron provecho del conflicto para ‘*correr sus cercas*’ o para ‘*comprar barato*’.”

En Auto 373 de 2016<sup>156</sup>, la Corte Constitucional indicó que para determinar la calidad de segundos ocupantes dentro del marco de los procesos de restitución de tierras, basta con establecer: “(i) si los segundos ocupantes participaron o no voluntariamente en los hechos que dieron lugar al despojo o al abandono forzado; (ii) la relación jurídica y fáctica que guardan con el predio (es preciso establecer si habitan o derivan del bien sus medios de subsistencia); y (iii) las medidas que son adecuadas y proporcionales para enfrentar la situación de vulnerabilidad que surge de la pérdida del predio restituido, en materia de garantías del acceso, temporal y permanente, a vivienda, a tierras y generación de ingresos”; consignándose que además se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

“No hay que olvidar que el segundo paso del análisis (ii), el que establece la relación jurídica y fáctica que los segundos ocupantes guardan con el predio, es fundamental en la medida en la que es necesario que estas personas habiten el predio o derivan del mismo sus medios de subsistencia, para acceder a las medidas de asistencia y atención que son necesarias para contrarrestar la situación de vulnerabilidad que se ocasiona para estas personas con la sentencia de restitución. En estos casos, cuando pierden su relación con el predio como consecuencia de la sentencia, se refuerza su derecho al acceso preferente y progresivo a la tierra, junto con los demás derechos conexos (vivienda, generación de ingresos), en tanto trabajadores agrarios y/o pobladores rurales que enfrentan situaciones acentuadas de vulnerabilidad, o han sido también desplazados por la violencia. Lo anterior de acuerdo con el mandato de distribución de la propiedad rural recogida en los artículos 58 y 64 C.P.”<sup>157</sup>

La Corte Suprema de Justicia, acatando el criterio establecido por la Corte Constitucional, iteró que son los jueces de esta especialidad los encargados del reconocimiento de esa calidad y especificar las medidas de atención a los segundos ocupantes aun en etapa pos-fallo, (Rad.11001-02-03-000-2017-00599-00.

<sup>156</sup> Evaluación de los avances, rezagos y retrocesos en la superación del Estado de Cosas Inconstitucional declarado mediante la sentencia T-025 de 2004, en el marco del seguimiento a los autos 008 de 2009, 385 de 2010 y 219 de 2011

<sup>157</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Auto 373 del 23 de agosto de 2016. M.P: Luis Ernesto Vargas Silva.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

STC3722-2017)<sup>158</sup>; debiendo en todo caso tener en cuenta los siguientes elementos al momento mismo de adoptar cualquier determinación: **i.** Habitar el predio objeto de restitución o derivar de ellos su mínimo vital; **ii.** Que se encuentren en situación de vulnerabilidad y **iii.** Que no exista (ni directa o indirectamente) relación con el despojo o el abandono forzado del predio<sup>159</sup>; por lo que a continuación la Sala profundizará sobre ello.

A lo largo de esta providencia, se ha dejado establecido que el opositor no tuvo relación (directa o indirecta) con el despojo jurídico y ulterior abandono sufrido por el reclamante, pues como se ha sostenido luego de los hechos victimizantes que obligaron a JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y a su familia en 1997 a salir del predio y dejarlo abandonado, mientras que el opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA se hizo de esa sección del inmueble reclamado a través de la Escritura Pública No. 525 de 28 de marzo de 2008 de la Notaría Primera del Círculo de Montería y de otros predios adicionales al que ahora nos concita denominado “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso. En el documento denominado “INFORME COMUNICACIÓN EN EL PREDIO<sup>160</sup>” allegado por LA UNIDAD, se dijo que en el predio no residía el opositor, y quien recibió la comunicación fue CRISTINA CERVANTES quien adujo ser la esposa del administrador, lo que ratificó el opositor en el interrogatorio de parte al señalar que reside en el municipio de Caucasia (Ant.)<sup>161</sup>

Así las cosas, como se ha señalado, no existe evidencia probatoria que determine que el opositor JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA se encuentre en condiciones de vulnerabilidad con ocasión de la restitución del inmueble objeto de reclamación; antes por el contrario, al detentar la propiedad al menos de un fundo de gran extensión, en el que englobó seis de las parcelas colindantes al predio reclamado, se puede establecer que no se trata de persona vulnerable y tampoco, que se haya hecho al predio “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, para solucionar un problema fundamental de vivienda, o que el ingreso que por la explotación económica de esa finca afecte su condición económica congrua para su subsistencia mínima, pues se resalta que ostenta la titularidad de otros predios en la región y en el departamento de Antioquia. Corolario de lo anterior no se tendrá a JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA en condición de segundo ocupante.

---

<sup>158</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia de Tutela del 16 de marzo de 201, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

<sup>159</sup> Se reitera lo dicho por CORTE CONSTITUCIONAL en Sentencia C-330 de 23 de junio de 2016. Ref. Exp: D-11106. M.P: Luis Alejandro Jiménez Castellanos.

<sup>160</sup> Consecutivo 3. Págs.240 a 252 de 292. Trámite en otros despachos PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>161</sup> Consecutivo 56. Trámite en otros despachos. Interrogatorio de parte JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA. Min. 03:47 PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

## **6. CONCLUSIÓN (EFECTOS Y CONSECUENCIAS)**

Como se dejó sentado desde punto anterior, en la reclamación presentada por JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ coexisten los presupuestos axiológicos de la acción de restitución de bienes despojados o abandonados, por lo que se le reconocerá y protegerá el derecho fundamental a la restitución de tierras y como consecuencia se rechazará la oposición planteada por JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA, a quien tampoco se le reconocerá el derecho a la compensación (artículo 97 de la Ley 1448 de 2011), de conformidad con lo establecido en párrafos anteriores, al no haber comprobado un discurrir de buena fe exenta de culpa, ni se le reconocerá la calidad de segundo ocupante.

### **6.1. Efectos generales**

**6.1.1.** La restitución jurídica como material que en este fallo se ordena del predio Parcela No. 36 El Chipal o El Paraíso, ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento de igual denominación, en el municipio de Pueblo Nuevo (Cór.) debe operar frente al solicitante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, como de su compañera permanente al momento del despojo BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ, a quien debe hacersele extensivo el derecho de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria 148-25591, en proporción del 50% a cada uno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 91 y 118 de la Ley 1448 de 2011.

**6.1.2.** Dada la prosperidad de las pretensiones, se dispondrá la restitución jurídica y material de la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” ubicada en la vereda “El Chipal” del corregimiento “Chipal” del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.) que se halla asociado a las matrículas inmobiliarias 148-25591, 148-30939, y 148-31891, esta última que actualmente se encuentra englobada en la matrícula 148-45965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.), que cuenta con una extensión georreferenciada de 21 hectáreas con 4379 metros cuadrados a favor de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y su compañera BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ, para lo cual se comisionará.

**6.1.3.** En la parte resolutive de este fallo se especificarán las órdenes a impartir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.), con relación al

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

predio objeto de esta reclamación que se halla asociado a las matrículas inmobiliarias 148-25591, 148-30939 y 148-31891, esta última que actualmente se encuentra englobada en la matrícula 148-45965.

## 6.2. Otras órdenes.

**6.2.1.** En lo que respecta al gravamen hipotecario constituido por JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA a favor del BANCO DE BOGOTÁ y que figura registrado en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 148-45965, esta Sala, en consonancia con lo descrito en precedencia, ordenará su cancelación respecto del predio segregado (FMI 148-31891) de la “Parcela # 36 El Chipal o El Paraíso”, conforme a lo dispuesto en los literales d. y n. del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011 que otorga esa facultad al juez de tierras, con el fin que el predio sea restituido sin ninguna afectación y/o gravamen que limite el derecho de dominio así como el goce efectivo del bien restituido.

**6.2.2.** Como se señaló en párrafo anterior, en la anotación # 8 de la matrícula inmobiliaria 148-25591, del bien que se restituirá denominado “Parcela No. 36 El Chipal o El Paraíso” se encuentra registrada una medida cautelar consistente en un embargo ordenado en el proceso ejecutivo con acción personal de ELÍAS JOSÉ NASSIF SÁENZ en contra de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, decretada por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Montería (Cór.); razón por la que se dispuso la acumulación del mencionado proceso, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 1448 de 2011.

Primigeniamente, la referida agencia judicial mediante comunicación de un empleado del día 19 de noviembre de 2020<sup>162</sup> exteriorizó que “se hizo búsqueda exhaustiva del proceso en el Despacho y en los archivos de este, y no se arrojó resultado alguno”, por lo cual solicitaron el expediente al archivo central. Luego, en respuesta del día 25 del mismo mes y año<sup>163</sup> se allegó copia del expediente digitalizado radicado bajo la partida número 23-001-40-03-004-2002-00170-00, el que una vez revisado se constató que por auto del 7 de mayo de 2012 el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Descongestión de Montería (Cór.) decretó la terminación del proceso por desistimiento tácito y se dispuso el levantamiento de las medidas

<sup>162</sup> Consecutivo 46. Trámite en el despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

<sup>163</sup> Consecutivo 47. Trámite en el despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

cautelares decretadas, las que pese a dicha orden, observa la Sala, aún figuran registradas debiendo ser objeto de cancelación, debiendo oficiarse para el efecto.

Por consiguiente, esta Sala ordenará la devolución del proceso ejecutivo con acción personal de ELÍAS JOSÉ NASSIF SÁENZ en contra de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, con radicado número 23-001-40-03-004-2002-00170-00 al despacho original, esto es Juzgado Cuarto Civil Municipal de Montería (Cór.) y en atención al estado actual del proceso se ordenara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.), el cumplimiento de lo dispuesto el 7 de mayo de 2012 el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Descongestión de Montería (Cór.), como medida de saneamiento y goce efectivo del derecho.

**6.2.3.** Se dispondrá al Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, que realice la actualización de su registro cartográfico y alfanumérico, teniendo como derrotero la identificación e individualización que del predio ha realizado LA UNIDAD - Dirección Territorial Córdoba en el ITP, en razón a que el mismo fue objeto de debate y contradicción.

**6.2.4.** Para restablecer los derechos de las víctimas de manera diferenciada, transformadora y efectiva, se tomarán a su favor las medidas de atención, asistencia y reparación contenidas en la Ley 1448 de 2011 en materia de salud, educación, alivio de pasivos, capacitación para el trabajo, seguridad, vivienda y proyectos productivos. Además de proferir las órdenes necesarias en cuanto a la entrega material y efectiva del inmueble a restituir.

#### **6.2.5. De las afectaciones del predio.**

La Agencia Nacional de Hidrocarburos informó en la etapa instructiva que el predio objeto de reclamación se traslapa con el contrato VIM-8 EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN, que se encuentra en etapa de ejecución y es operado por la compañía HOCOL S.A.<sup>164</sup>.

No obstante lo anterior, señala frente al proceso de restitución y formalización de tierras abandonadas, establecido en la Ley 1448 de 2011, que la Agencia Nacional de Hidrocarburos –ANH, como administrador de las reservas y recursos hidrocarburíferos de la Nación, al otorgar el derecho al contratista de explorar el

---

<sup>164</sup> Consecutivos 21 y 16 Trámite en el despacho. PORTAL DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS PARA LA GESTIÓN DE PROCESOS JUDICIALES EN LÍNEA.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

área contratada, y a producir los hidrocarburos de propiedad del Estado que se descubran dentro de dicha área, le impone la obligación al contratista de obtener todos los permisos necesarios para adelantar las operaciones objeto del contrato, razón por la cual, el contratista está obligado a obtener por su propia cuenta y riesgo, todas las licencias, autorizaciones, permisos y demás derechos procedentes conforme a la ley.

Frente al específico asunto, se tiene que el artículo 332 de la Constitución Política de Colombia de 1991, determina que la propiedad del subsuelo y de los recursos naturales no renovables es del Estado, respetándose los derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes preexistentes.

El artículo 4° del Decreto 1056 de abril 20 de 1956 *“Por el cual se expide el Código de Petróleos”*, por su parte determina: *“Declárase de utilidad pública la industria del petróleo en sus ramos de exploración, explotación, refinación, transporte y distribución. Por tanto, podrán decretarse por el Ministerio del ramo, a petición de parte legítimamente interesada, las expropiaciones necesarias para el ejercicio y desarrollo de tal industria.”*

Entre tanto, el artículo 1° de la Ley 1274 de enero 5 de 2009<sup>165</sup>, determina, en relación con las servidumbres en la industria de los hidrocarburos que:

*“la industria de los hidrocarburos está declarada de utilidad pública en sus ramos de exploración, producción, transporte, refinación y distribución. Los predios deberán soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar las actividades de exploración, producción y transporte de los hidrocarburos, salvo las excepciones establecidas por la ley.*

*Se entenderá que la servidumbre de ocupación de terrenos comprenderá el derecho a construir la infraestructura necesaria en campo e instalar todas las obras y servicios propios para beneficio del recurso de los hidrocarburos y del ejercicio de las demás servidumbres que se requieran”.*

La Corte Constitucional en la sentencia C-293 de 2002<sup>166</sup>, y recientemente en la sentencia C-035 de 2016<sup>167</sup>, dejó sentada la posibilidad que con base en el Principio de Precaución, se pueda ordenar la suspensión de una obra o labor cuando se afecta el medio ambiente o un derecho fundamental, pues en virtud de lo dispuesto en los artículos 1°, 58, 80 y 95 de la Constitución Política de Colombia, la protección del medio ambiente prevalece frente a los derechos económicos adquiridos por particulares mediante licencias ambientales y contratos de concesión en las circunstancias en que esté probado que la actividad produce un daño, o cuando exista mérito para aplicar el “principio de precaución”, para evitar un daño a los recursos naturales no renovables y a la salud humana.

<sup>165</sup> “Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras”.

<sup>166</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-293 de 2002, Fecha: 23 de abril de 2002. Rad: D-3748. M.P: Alfredo Beltrán Sierra.

<sup>167</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-035 de 2016. Fecha: 8 de febrero de 2016. Rad: D-10864. M.P: Gloria Stella Ortiz Delgado.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

Por lo anterior, la actividad que implique el desarrollo de actividades y operaciones de explotación y exploración de hidrocarburos tiene como limitante el interés social, ecológico y cultural para la protección *ius fundamental*, particularmente respecto de las personas catalogadas como víctimas del conflicto armado en Colombia y frente al proceso de restitución de sus tierras, cuyo derecho no puede sucumbir ante la industria de hidrocarburos.

En el caso concreto se tiene que, conforme a lo informado por la Agencia Nacional de Hidrocarburos, el predio objeto de esta solicitud denominado “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, se encuentra traslapado con los VIM-8 EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN, en estado vigente.

Por lo anterior, en aras de entregar el predio objeto de esta solicitud saneado, se ordenará a la **AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS –ANH-**, que excluya inmediatamente el predio objeto de restitución del área de exploración denominada “**VIM-8 EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN**”, sin perjuicio de las acciones legales, sociales y ambientales posteriores que deberá realizar la AGENCIA y/o el contratista en el evento que el predio objeto de esta reclamación deba afectarse nuevamente, en virtud de contratos, permisos, concesiones o autorizaciones, donde los beneficiarios con la restitución tengan garantizada su participación.

En el informe técnico predial se indicó que la parcela objeto de reclamación tiene afectaciones por amenaza alta de inundación y de amenaza baja por movimientos en masa.

Bajo este panorama, dada la función social que le es inherente al derecho de propiedad o dominio, imperativo resulta para este Tribunal, sin desconocer el derecho a la restitución de los solicitantes, adoptar una serie de medidas tendientes a proteger la diversidad e integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica, para la conservación y preservación del agua, en aras de la salvaguarda del interés general; ello en consonancia con lo que de vieja data ha sostenido la Corte Constitucional “*en la época actual, se ha producido una “ecologización” de la propiedad privada, lo cual tiene notables consecuencias, ya que el propietario individual no sólo debe respetar los derechos de los miembros de la sociedad de la cual hace parte (función social de la propiedad) sino que incluso sus facultades se ven limitadas por los derechos de quienes aún no han nacido, esto es, de las generaciones futuras, conforme a la función ecológica de la propiedad y a la idea del desarrollo sostenible. Por ello el ordenamiento puede imponer incluso mayores*

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

*restricciones a la apropiación de los recursos naturales o a las facultades de los propietarios de los mismos, con lo cual la noción misma de propiedad privada sufre importantes cambios”<sup>168</sup>.*

Atinente a las obligaciones que surgen para el Estado, a partir de la declaración del medio ambiente como principio y como derecho, ha señalado la Corte Constitucional:

*“(…) [M]ientras por una parte se reconoce el medio ambiente sano como un derecho del cual son titulares todas las personas -quienes a su vez están legitimadas para participar en las decisiones que puedan afectarlo y deben colaborar en su conservación-, por la otra se le impone al Estado los deberes correlativos de: 1) proteger su diversidad e integridad, 2) salvaguardar las riquezas naturales de la Nación, 3) conservar las áreas de especial importancia ecológica, 4) fomentar la educación ambiental, 5) planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para así garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución, 6) prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, 7) imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados al ambiente y 8) cooperar con otras naciones en la protección de los ecosistemas situados en las zonas de frontera (…)”<sup>169</sup>.*

Lo anterior significa que existen obligaciones correlativas entre el Estado y los beneficiarios con la restitución, por cuanto, la protección de los recursos naturales y el medio ambiente no es solo de interés nacional sino también universal con fundamento en los artículos 8 y 95-8 de la Constitución Política de Colombia.

Así las cosas, se le ordenará a la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge – **CVS**, en su condición de máxima autoridad ambiental de la región, así como al municipio de **Pueblo Nuevo** (Cór.), como responsable del ordenamiento territorial de la localidad, intervenir en la zona donde se encuentra el predio objeto de esta restitución “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, ubicado en la vereda “El Chipal”, del corregimiento “El Chipal”, y sujeto a limitación del uso del suelo, para que conforme al margen de su competencia legal en la materia, con razonable discrecionalidad y con observancia del principio de coordinación institucional, implemente todas las medidas que resulten necesarias para establecer el equilibrio que debe mediar entre la explotación de los recursos naturales requeridos en la realización material de los propósitos económicos que van adheridos al predio objeto de reclamación y la protección y conservación del medio ambiente; como consecuencia del cumplimiento de esa obligación, deberán definir los medios de control y vigilancia que otorguen a la materialización del propósito descrito.

En todo caso, la destinación económica del predio, deberá guardar consonancia con las formas de protección ambiental que habrán de definir las precitadas autoridades;

<sup>168</sup> Sentencia C- 666 de 2010, principio argumentativo planteado en la sentencia **C-186 de 2006**.

<sup>169</sup> Sentencia T-154 de 2013, que trae a colación el precedente de la C-431 de abril 12 de 2000, M. P. Vladimiro Naranjo Mesa, citada por la Corte Suprema de Justicia en la providencia No. [STC 7630 del 09 de junio de 2016 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona](#).

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

bajo ese entendido, la destinación agrícola o ganadera y explotación del predio, estará limitada y supeditada a la delimitación de las acciones de conservación que se lleguen a adoptar a fin de materializar la función ecológica y ambiental del derecho a la propiedad que se ha reafirmado en favor de los beneficiarios con la restitución.

Igualmente se ordenará a LA UNIDAD – territorial Córdoba, que una vez entregado el predio a los beneficiarios con esta restitución y al momento de aplicar los proyectos productivos a estos, deberá tener en cuenta todas las normas que regulan la utilización y explotación de esta zona conforme a lo reglado por la **CVS**, la Ley 1450 de 2011 reglamentada por el Decreto Nacional 953 de 2013.

No obstante, también se ordenará a la Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo (Cór.), que adelante las obras necesarias de mitigación efectiva sobre el predio objeto de reclamación denominado “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso”, ubicado en la vereda “El Chipal”, del corregimiento de igual denominación, debiendo expedir los certificados de condiciones ambientales, así como su viabilidad para la ejecución de viviendas y demás proyectos productivos.

**6.2.6.** Se les advertirá a las diferentes entidades receptoras de las órdenes emitidas en esta providencia, que, para el cumplimiento de estas, deben actuar de manera armónica y articulada, según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1448 de 2011.

**6.2.7.** No se condenará en costas a ninguna de las partes porque no se dan los presupuestos del literal s) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011 respecto de la actuación procesal de las partes.

## 7. FALLO

En mérito de lo expuesto, el **Tribunal Superior de Antioquia Sala Primera de Decisión Civil Especializada en Restitución de Tierras**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** impróspera la oposición formulada por **JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA** identificado con cédula de ciudadanía 15.318.877 de Yurumal

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

(Ant.), a través de apoderado judicial, en consecuencia, no reconocer compensación, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: RECONOCER Y PROTEGER** el derecho fundamental a la restitución de tierras de **JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA** identificado con cédula de ciudadanía 6.872.243 de Montería y de su compañera permanente al momento del despojo **BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ** identificada con cédula de ciudadanía número 34.990.926 expedida en Montería; de conformidad con lo establecido en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO: TENER** como **INEXISTENTE** el negocio jurídico que consta en la Escritura Pública 2964 del 7 de octubre de 1997 de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Cór.) en la que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, da en venta 12.5 hectáreas del predio solicitado a WALBERTO CORDERO RUIZ y el que consta en la Escritura Pública 1924 adiada el 14 septiembre de 1998, aclarada esta última mediante la Escritura número 1986 del 22 del mismo mes y año, ambas de la Notaría Primera del Círculo de Montería (Cór.) sin registrar, en la que se señala que JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, da en venta 12.5 hectáreas del predio solicitado a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS, respectivamente, del predio reclamado, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO: DECLARAR** la **NULIDAD ABSOLUTA** de las escrituras públicas que a continuación se relacionan:

1. Escritura Pública No. 254 del 22 de febrero de 1999 de la Notaría Primera de Montería por medio de la cual WALBERTO CORDERO RUIZ transfiere el derecho de dominio de once y media hectáreas (11.5 ha) del predio a MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS;

2. De la Escritura Pública No. 409 de 16 de marzo de 1999 de la Notaría Primera de Montería; por medio de la cual MIGUEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA BURGOS permutó a favor de la sociedad C & J Y CIA S. EN C. el fundo de doce y media hectáreas (12.5 has) - predio del que se aclaró que correspondía a la matrícula 148-25591 – y otro de once y media hectáreas (11.5 has), junto con otros predios de su propiedad, pero exclusivamente sobre el inmueble objeto de reclamo (numeral primero y segundo, cláusula segunda);

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

3. De la Escritura Pública No. 525 del 28 de 2008 de la Notaría Primera de Montería, mediante la cual se transfirió el derecho de dominio a ZAPATA LOAIZA JAIME IGNACIO, respecto del bien inmueble individualizado con la matrícula inmobiliaria número 148-31891 (numeral primero, cláusula primera) y;

4. De la Escritura Pública No.1275 del 9 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de Caucasia (Ant.) por la que se efectuó englobe del predio y actualmente reclamado junto a con otros seis inmuebles<sup>170</sup> dando apertura al folio 148-45965; pero exclusivamente sobre el predio objeto de reclamo.

**QUINTO: OFICIAR** a las Notarías Primera del Círculo de Montería (Cór.) y Única de Caucasia (Ant.), para que tomen nota marginal en cada documento público mencionado, de las decisiones de inexistencia y declaración de nulidad absoluta, dispuestas en esta sentencia.

**PARÁGRAFO:** Para el cumplimiento de esta orden se dispone del término de veinte (20) días, y deberá informarse de ello a esta Corporación.

**SEXTO: ORDENAR** la restitución jurídica y material de la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” ubicada en la vereda El Chipal, del corregimiento El Chipal, del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), que se halla asociado a las matrículas inmobiliarias 148-25591, 148-30939 y 148-31891, esta última que actualmente se encuentra englobada en la matrícula 148-45965, con una extensión georreferenciada de 21 hectáreas con 4379 metros cuadrados, a favor de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA identificado con cédula de ciudadanía 6.872.243 de Montería y de su compañera permanente al momento del despojo BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ identificada con cédula de ciudadanía número 34.990.926 expedida en Montería; que se identifica así:

## COORDENADAS

---

<sup>170</sup> Folios de matrícula 148-24612, 148-24613, 148-26612, 148-26618, 148-26624, 148-26626 y 148-31891.

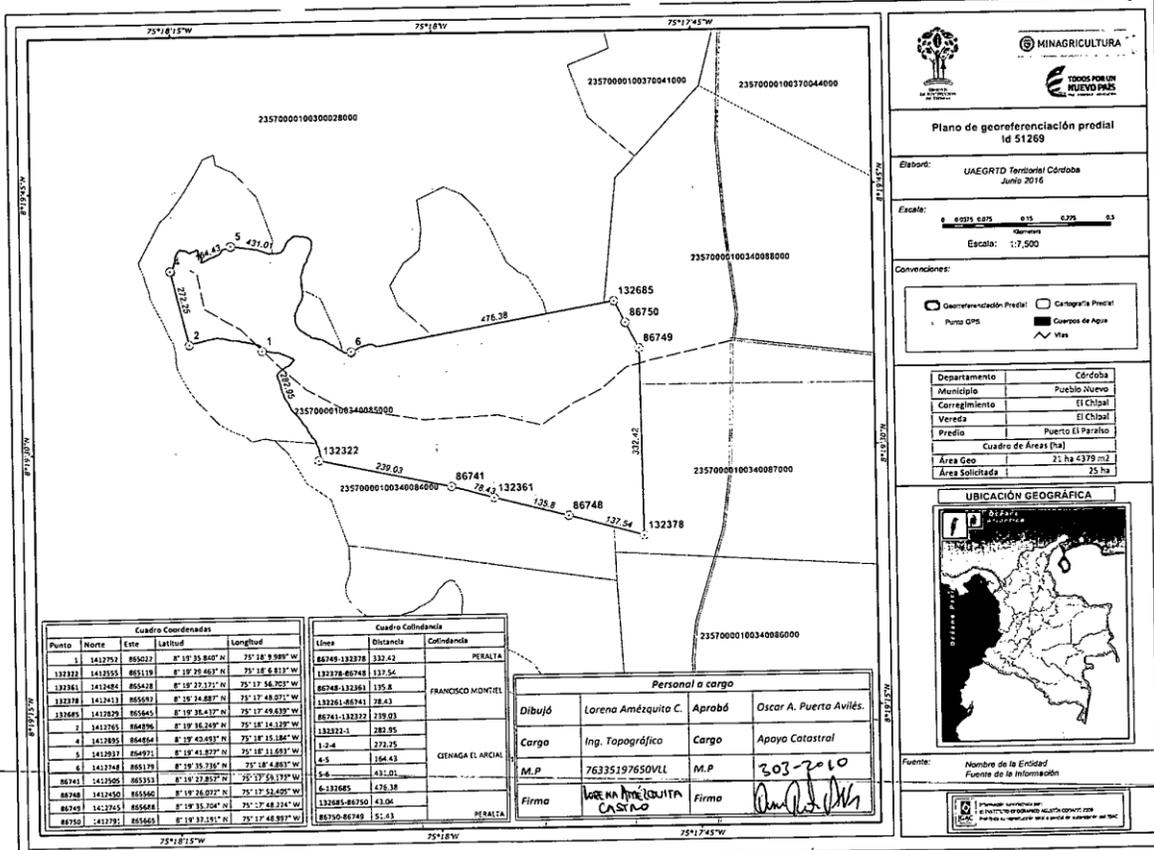
Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
 Proceso : De restitución y formalización de tierras  
 Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
 Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")
1	1412752	865022	8° 19' 35.840" N	75° 18' 9.989" W
132322	1412555	865119	8° 19' 29.463" N	75° 18' 6.813" W
132361	1412484	865428	8° 19' 27.171" N	75° 17' 56.703" W
132378	1412413	865692	8° 19' 24.887" N	75° 17' 48.071" W
132685	1412829	865645	8° 19' 38.437" N	75° 17' 49.639" W
2	1412765	864896	8° 19' 36.249" N	75° 18' 14.129" W
4	1412895	864864	8° 19' 40.493" N	75° 18' 15.184" W
5	1412937	864971	8° 19' 41.877" N	75° 18' 11.693" W
6	1412748	865179	8° 19' 35.736" N	75° 18' 4.863" W
86741	1412505	865353	8° 19' 27.852" N	75° 17' 59.172" W
86748	1412450	865560	8° 19' 26.072" N	75° 17' 52.405" W
86749	1412745	865688	8° 19' 35.704" N	75° 17' 48.224" W
86750	1412791	865665	8° 19' 37.191" N	75° 17' 48.997" W

### LINDEROS

<b>NORTE:</b>	Partiendo desde el punto 4 en línea quebrada en dirección nororiental, pasando por el punto 5 y 6 hasta llegar punto 132685 con una distancia de 1071.8 metros con Ciénaga El Arcial.
<b>ORIENTE:</b>	Partiendo desde el punto 132685 en línea quebrada en dirección suroriental, pasando por los puntos 86750 y 86749 hasta llegar al punto 132378 con una distancia de 426.8 metros con Peralta.
<b>SUR:</b>	Partiendo desde el punto 132378 en línea quebrada en dirección Suroccidente, pasando por los puntos 86748, 132361 y 86741 hasta llegar al punto 132322 con una distancia de 590,8 metros con Francisco Montiel.
<b>OCCIDENTE:</b>	Partiendo desde el punto 132322 en línea quebrada en dirección Noroccidente, pasando por los puntos 1 y 2 hasta llegar al punto 4 con una distancia de 555,2 metros con Ciénaga El Arcial

### UBICACIÓN



Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

**SÉPTIMO: ORDENAR** la entrega material de la parcela restituida e individualizada en el numeral SEXTO, al reclamante JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA y BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ en la forma dispuesta en el punto anterior; con la presencia de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Córdoba, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**PARÁGRAFO:** En caso de que no se realice la entrega voluntaria, debe llevarse a cabo la diligencia de desalojo en un término perentorio de cinco (5) días, y para ello se comisiona al Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería (Cór.), quien tendrá el mismo término para cumplir con la comisión; diligencia en la cual deberá levantar un acta, verificar la identidad del predio y no aceptar oposición alguna, según lo preceptuado en el art. 100 de la Ley 1448 de 2011. Por secretaría líbrese despacho comisorio.

**OCTAVO: ORDENAR** a las **FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA**, a la **POLICÍA NACIONAL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA** y **MUNICIPAL DE PUEBLO NUEVO**, que garanticen la seguridad tanto en la diligencia de entrega del predio, como en el retorno y la permanencia de los beneficiarios en el inmueble restituido, para que puedan disfrutar de él en condiciones de seguridad y dignidad.

**NOVENO: ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.), lo siguiente respecto del predio “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento El Chipal, del municipio de Pueblo Nuevo (Cór.), que se halla asociado a las matrículas inmobiliarias 148-25591, 148-30939 y 148-31891, esta última que actualmente se encuentra englobada en la matrícula 148-45965:

- a) La inscripción de la sentencia, en matrículas inmobiliarias 148-25591, 148-30939 y 148-31891, esta última que actualmente se encuentra englobada en la matrícula 148-45965, así como la actualización del área y los linderos de la parcela objeto de esta restitución conforme a la individualización indicada en este fallo, teniendo en cuenta los informes técnicos prediales levantados por la Unidad de Tierras.
- b) El registro e inscripción a favor de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA identificado con la cédula de ciudadanía número 6.872.243 de Montería, en un 50%, y el restante 50% a favor de BEATRIZ DEL ROSARIO MARTÍNEZ MUÑOZ identificada con cédula de ciudadanía número 34.990.926 expedida en Montería, quien fuera la compañera permanente del reclamante para el tiempo de los hechos de despojo.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

- c) La cancelación de las anotaciones donde figuran las medidas cautelares (admisión solicitud de restitución y sustracción provisional del comercio) ordenadas por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería (Cór.).
- d) La cancelación respecto de la “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” del gravamen hipotecario constituido por JAIME IGNACIO ZAPATA LOAIZA a favor del BANCO DE BOGOTÁ y que figura registrado en las anotaciones 2 y 3 del folio de matrícula 148-45965 correspondiente al predio de mayor extensión denominado “Hacienda La Antena”, únicamente respecto del bien englobado que se identificaba con el FMI 148-31891.
- e) El cumplimiento de la orden de levantamiento de la medida cautelar de embargo dispuesta en el proceso ejecutivo con acción personal adelantado en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Montería (Cór.), con radicado 23-001-40-03-004-2002-00170-00 promovido por ELÍAS JOSÉ NASSIF SAENZ en contra de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, conforme lo dispuesto en auto del 7 de mayo de 2012, proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Descongestión de Montería (Cór.); así como la cancelación las demás medidas cautelares registradas con posterioridad al despojo jurídico victimizante al igual que todo antecedente registral sobre gravámenes y limitaciones de dominio, títulos de tenencia, arrendamientos y cualquier derecho real que tuviere un tercero sobre el inmueble, y que hubieren sido registradas con relación al predio restituido individualizado al folio de matrícula inmobiliaria No. 148-25591, de conformidad con los literales d) y n) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011.
- f) Inscribir la medida de protección establecida en el art. 19 de la Ley 387 de 1997, siempre y cuando las personas beneficiadas con la restitución de manera expresa manifiesten su voluntad en ese sentido. Por ello, se requerirá a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL CÓRDOBA**, para que en el evento en que las víctimas estén de acuerdo con dicha orden, adelanten oportunamente las diligencias pertinentes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.), informando igualmente esa situación a esta Corporación. Para el efecto, se le concede el término de diez (10) días a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS**.
- g) Inscribir la medida de protección de la restitución preceptuada en el art. 101 de la Ley 1448 de 2011, para proteger a los restituidos en sus derechos y garantizar el interés social de la actuación estatal, por el término de dos (2) años contados a partir de la inscripción de la sentencia.

**PARÁGRAFO:** Se le concede a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Cór.), el término de diez (10) días, para acatar lo ordenado en este ordinal y allegar las constancias correspondientes a este Tribunal.

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

**DÉCIMO: DEVOLVER** al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Montería (Cór.) el proceso ejecutivo singular radicado 23-001-40-03-004-2002-00170-00 promovido por ELÍAS JOSÉ NASSIF SAENZ en contra de JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA, de conformidad con previsto en la parte motiva de esta providencia.

**DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR** al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, para que efectúe la actualización del registro cartográfico y alfanumérico, teniendo como derrotero la identificación e individualización que del predio ha realizado la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – dirección territorial Córdoba; o el que directamente realicen ellos mismos de estimarlo conveniente, de modo que con dicho trabajo se establezca el área real y valor actual del mismo; en caso de inconsistencias al respecto, se deberá definir lo del caso a través de la colaboración armónica entre las distintas entidades encargadas de su cumplimiento.

**PARÁGRAFO:** Para el cumplimiento de esta orden se dispone del término de veinte (20) días, y deberá informarse de ello, a este Tribunal.

**DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR** a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS (UARIV)** que, de no estarlo aún, incluya JAIME ENRIQUE PÉREZ ALMANZA junto con su núcleo familiar al momento del despojo, en el Plan de Asistencia, Atención y Reparación Integral (PAARI), para que adelante de forma armónica y articulada con las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas, las acciones pertinentes para la reparación de acuerdo con sus necesidades y en garantía de sus derechos mínimos en salud, educación, alimentación, vivienda digna, etc., según lo preceptuado en el párrafo 1° del art. 66 de la Ley 1448 de 2011.

**PARÁGRAFO:** Para el inicio del cumplimiento de lo anterior, se concede el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la notificación de esta sentencia, y además se deberán presentar informes sobre las acciones adelantadas y las medidas implementadas a favor de las víctimas.

**DÉCIMO TERCERO: ORDENAR** al **MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO** (Cór.), que aplique en relación con el predio restituido, los mecanismos de condonación y exoneración del pago de impuestos, tasas y contribuciones municipales por un

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

periodo de dos (2) años. Para el efecto, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas dirección territorial Córdoba, hará llegar a la Administración Municipal de Pueblo Nuevo (Cór.) copia de la sentencia judicial, para que en el término de diez (10) días se otorgue el beneficio concedido.

**DÉCIMO CUARTO: ORDENAR** a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS - DIRECCIÓN TERRITORIAL CÓRDOBA** que, previa caracterización de los restituidos y del predio, que priorice y postule ante la entidad respectiva a los restituidos, a fin que de reunir las demás exigencias de ley, se les beneficie con subsidio para la construcción o mejoramiento de vivienda de acuerdo con la competencia previstas en los Decretos 1071 de 2015, 890 de 2017 y 4829 de 2011; debiendo por demás formular e implementar los proyectos productivos con el debido acompañamiento y asistencia técnica, acorde con el uso del suelo.

**PARÁGRAFO:** Para el inicio del cumplimiento se dispone del término de quince (15) días a partir de la notificación de la providencia, y además se deberán presentar informes periódicos cada tres meses de los avances y la materialización de los proyectos.

**DÉCIMO QUINTO: ORDENAR** al **MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO (Cór.)** que a través de su Secretaría de Salud o quien haga sus veces y en conjunto con los responsables del Sistema General de Seguridad Social en Salud, le garantice al núcleo familiar del reclamante, la cobertura de la asistencia en salud, priorizándolos de acuerdo con sus necesidades particulares. Además, se les deberá brindar atención psicosocial según sus necesidades particulares y con garantía del consentimiento previo, la gratuidad, la interdisciplinariedad, la atención preferencial, entre otros principios, de conformidad con los arts. 52-59, 115, 137 y demás disposiciones concordantes de la Ley 1448 de 2011.

Igualmente, la entidad territorial a través de su Secretaría de Educación o las autoridades educativas correspondientes, deberán adoptar las medidas necesarias para garantizarles el acceso y la permanencia en el sistema educativo, según lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 1448 de 2011, si tal es su voluntad.

**PARÁGRAFO:** Para el cumplimiento de estas órdenes se dispone del término máximo de un (1) mes siguiente a la notificación de esta providencia, y además se

Expediente : 23001-31-21-001-2018-00136-01  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

deberán presentar informes periódicos cada tres meses sobre la gestión y materialización de los beneficios.

**DÉCIMO SEXTO: ORDENAR** al **SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA REGIONAL CÓRDOBA** o a la regional que corresponda según la ubicación del núcleo familiar restituido, que de manera prioritaria les garantice el acceso a los programas y proyectos especiales de capacitación y empleo, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 119 de 1994.

**PARÁGRAFO:** Para el cumplimiento de esta orden se deberán adelantar las acciones pertinentes en un término inicial de 15 días, y deberán presentarse informes periódicos cada tres meses.

**DÉCIMO SÉPTIMO: ORDENAR** a la **AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS – ANH**, que excluya inmediatamente el predio objeto de restitución del área de exploración denominada “**VIM-8 EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN**”, sin perjuicio de las acciones legales, sociales y ambientales posteriores que deberá realizar la AGENCIA y/o el contratista en el evento que el predio objeto de esta reclamación deba afectarse nuevamente, en virtud de contratos, permisos, concesiones o autorizaciones, donde los beneficiarios con la restitución tengan garantizada su participación.

**DÉCIMO OCTAVO: ORDENAR** a la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge – **CVS**, en su condición de máxima autoridad ambiental de la región, así como al **municipio de Pueblo Nuevo** (Cór.), como responsable del ordenamiento territorial de la localidad, intervenir en la zona donde se encuentra el predio “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento de igual denominación y sujeto a limitación del uso del suelo, para que conforme al margen de su competencia legal en la materia, con razonable discrecionalidad y con observancia del principio de coordinación institucional, implemente todas las medidas que resulten necesarias para establecer el equilibrio que debe mediar entre la explotación de los recursos naturales requeridos en la realización material de los propósitos económicos que van adheridos al predio objeto de reclamación y la protección y conservación del medio ambiente; como consecuencia del cumplimiento de esa obligación, deberán definir los medios de control y vigilancia que otorguen a la materialización del propósito descrito.

Expediente : **23001-31-21-001-2018-00136-01**  
Proceso : De restitución y formalización de tierras  
Reclamante : Jaime Enrique Pérez Almanza  
Opositor : Jaime Ignacio Zapata Loaiza

De igual manera, la Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo (Cór.), deberá adelantar las obras necesarias de mitigación efectiva sobre el predio objeto de restitución “Parcela #36 El Chipal o El Paraíso” ubicado en la vereda El Chipal, del corregimiento de igual denominación, debiendo expedir los certificados de condiciones ambientales, así como su viabilidad para la ejecución de viviendas y demás proyectos productivos.

**DÉCIMO NOVENO: ADVERTIR** a las diferentes entidades receptoras de las órdenes emitidas en esta providencia, que, para el cumplimiento de estas deben actuar de manera armónica y articulada, según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1448 de 2011.

**VIGÉSIMO:** No se condenará en costas a ninguna de las partes porque no se dan los presupuestos del literal s) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011 respecto de la actuación procesal de las partes.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Por la Secretaría de la Sala, expídanse las copias auténticas necesarias, a quienes así lo requieran.

(Proyecto discutido y aprobado, según consta en Acta de la fecha)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado electrónicamente  
**JAVIER ENRIQUE CASTILLO CADENA**

Magistrado

Firmado electrónicamente  
**PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN**

Magistrado

Firmado electrónicamente  
**NATTAN NISIMBLAT**

Magistrado