

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS
DESPOJADAS**



RESOLUCIÓN NÚMERO 01962 DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016

“Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”

EL DIRECTOR TERRITORIAL

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 1448 de 2011, los Decretos 4801 de 2011, 1071 de 2015 y 440 de 2016 y las Resoluciones 131,141 y 227 de 2012 y

CONSIDERANDO

Que se encuentran surtidas las diligencias y etapas del procedimiento administrativo de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (en adelante RTDAF), necesarias para que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (en adelante la Unidad) decida sobre la solicitud de inscripción presentada por el señor [REDACTED], identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], con ID 63644:

En virtud de lo anterior es necesario tener en cuenta:

1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE

Las normas y principios del Derecho Internacional de los Derechos Humanos y del Derecho Internacional Humanitario¹, integrantes del bloque de constitucionalidad, según los artículos 93 y 94 de la Constitución Política, y aplicables por las autoridades administrativas en ejercicio del control de convencionalidad², convergen³ en contextos de transición del conflicto armado interno hacia la paz y la democracia, con el fin respetar y garantizar los derechos fundamentales y el patrimonio de las víctimas de despojo y abandono forzado como sujetos de especial protección internacional y constitucional.

La Constitución Política de Colombia en el artículo 2° consagra que *“las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades (...)”* y el artículo 58 constitucional dispone que *“se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles (...)”*.

¹ Artículo 3° común a los Convenios de Ginebra y Protocolo II adicional

² Corte Interamericana de Derechos Humanos, Caso Gelman Vs Uruguay párrafo 193.

³ Corte Interamericana de Derechos Humanos, Caso Bamaca Velásquez Vs Guatemala, párrafo 205-207. En igual sentido, el voto razonado del Juez A.A. Cançado Trindade, en la misma causa, párrafo 27.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

Que la Ley 1448 del 2011 a partir de los artículos 71 a 122 creó un procedimiento administrativo y una instancia judicial de restitución de tierras. Ambas, están dirigidas a la materialización de los pilares de la Justicia Transicional que se constituyen en el mecanismo efectivo para garantizar el acceso a la administración de justicia, a aquellas personas que han sido víctimas de despojo y/o abandono forzado.

El artículo 72 de la Ley 1448 de 2011, dispone que el Estado colombiano adoptará las medidas requeridas para la restitución jurídica y material *de las tierras*. En el caso de los bienes baldíos se procederá con la adjudicación del derecho de propiedad a favor de la persona que venía ejerciendo su explotación económica si durante el despojo o abandono se cumplieron las condiciones para la misma. Por otro lado, la restitución jurídica del inmueble despojado se realizará con el restablecimiento de los derechos de propiedad o posesión, según el caso. Además el restablecimiento del derecho de propiedad conlleva el registro de la medida en el folio de matrícula inmobiliaria. En el caso del derecho de posesión, su restablecimiento podrá generar la declaración de pertenencia, en los términos señalados en la ley.

Que el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, ordena la creación del Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (RTDAF) en el cual se inscribirán: I) las personas que fueron despojadas de sus tierras u obligadas a abandonarlas; II) su relación jurídica con estas; III) los predios objeto de despojo y; IV) el periodo durante el cual se ejerció influencia armada en relación con los mismos.

Que el Decreto 1071 de 2015, modificado por el Decreto 440 de 2016, reguló el procedimiento administrativo especial de inscripción en el RTDAF como uno de naturaleza jurídica registral, y no contenciosa, en la medida que pretende constituir sumariamente y con inversión de la carga de la prueba el requisito de procedibilidad para ejercer la acción de restitución en un marco de justicia transicional.

Ahora bien, el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 establece que son **titulares del derecho a la restitución** *"Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3º de la presente Ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo".* (Subrayado fuera de texto).

En efecto, el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, precisa quiénes se consideran víctimas para los efectos de la misma:

"ARTÍCULO 3º. VÍCTIMAS. Se consideran víctimas, para los efectos de esta ley, aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1º de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.

También son víctimas el cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil de la víctima directa, cuando a esta se le hubiere dado muerte o estuviere desaparecida. A falta de estas, lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

De la misma forma, se consideran víctimas las personas que hayan sufrido un daño al intervenir para asistir a la víctima en peligro o para prevenir la victimización.

La condición de víctima se adquiere con independencia de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de la conducta punible y de la relación familiar que pueda existir entre el autor y la víctima.

Parágrafo 1°. Cuando los miembros de la Fuerza Pública sean víctimas en los términos del presente artículo, su reparación económica corresponderá por todo concepto a la que tengan derecho de acuerdo al régimen especial que les sea aplicable. De la misma forma, tendrán derecho a las medidas de satisfacción y garantías de no repetición señaladas en la presente ley.

Parágrafo 2°. Los miembros de los grupos armados organizados al margen de la ley no serán considerados víctimas, salvo en los casos en los que los niños, niñas o adolescentes hubieren sido desvinculados del grupo armado organizado al margen de la ley siendo menores de edad.

Para los efectos de la presente ley, el o la cónyuge, compañero o compañera permanente, o los parientes de los miembros de grupos armados organizados al margen de la ley serán considerados como víctimas directas por el daño sufrido en sus derechos en los términos del presente artículo, pero no como víctimas indirectas por el daño sufrido por los miembros de dichos grupos.

Parágrafo 3°. Para los efectos de la definición contenida en el presente artículo, no serán considerados como víctimas quienes hayan sufrido un daño en sus derechos como consecuencia de actos de delincuencia común (...)"

En síntesis, para ser titular del derecho a la restitución se deben cumplir los siguientes requisitos:

- (i) Ostentar la relación de propiedad, posesión o explotación de baldío cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación.
- (ii) Haber sido despojado u obligado a abandonar el predio solicitado en restitución, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario y normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011.
- (iii) Que el abandono y/o despojo haya ocurrido con posteridad al 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley 1448 de 2011.

Que en relación con la titularidad del derecho a la restitución, el artículo 81 de la Ley 1448 de 2011 dispone que no solo podrán ejercer la acción de restitución los mencionados en el artículo 75, sino además:

"(...) su cónyuge o compañero o compañera permanente con quien se conviva al momento en que ocurrieron los hechos o amenazas que llevaron al despojo o al abandono forzado, según el caso, o cuando el despojado, o su cónyuge o compañero o compañera permanente hubieran fallecido, o estuvieren desaparecidos podrán iniciar la acción los llamados a sucederlos, de conformidad con el Código Civil, y en relación con el cónyuge o el

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

compañero o compañera permanente se tendrá en cuenta la convivencia marital o de hecho al momento en que ocurrieron los hechos.

En los casos contemplados en el numeral anterior, cuando los llamados a sucederlos sean menores de edad o personas incapaces, o estos vivieran con el despojado y dependieran económicamente de este, al momento de la victimización, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas actuará en su nombre y a su favor.

(...)"

Que de no cumplirse alguno de los requisitos hasta aquí señalados, no hay lugar a predicar que una persona es titular del derecho a la restitución, por lo tanto no será objeto de inscripción el RTDAF.

Que el artículo 2.15.1.4.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, partiendo del análisis de los requisitos para ser inscrito en el mencionado registro, contempló las siguientes causales para no incluir a una persona en el mismo:

- *"El no cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 3, 75, 76 y 81 de la Ley 1448 de 2011.*
- *Cuando no fuere posible identificar con precisión el predio cuya restitución se pretende.*
- *Cuando se establezca que los hechos declarados por el solicitante no son ciertos o que este ha alternado (sic)⁴ o simulado deliberadamente las condiciones requeridas para su inscripción".*

En consonancia con los requisitos antes señalados, el artículo 2.15.1.3.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1º del Decreto 440 de 2016, establece que son causales para no iniciar el estudio formal de la solicitud de inscripción en el RTDAF las siguientes:

1. Los hechos despojo o abandono del bien, cuyo ingreso al registro se solicita, no se enmarquen dentro de los presupuestos del artículo 3 de la Ley 1448 de 2011 sobre calidad víctima.

2. Cuando no se cumpla con los requisitos del artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, lo que comprende entre otras, las siguientes circunstancias:

a. La existencia solicitudes de inscripción al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente que versen sobre terrenos baldíos ubicados al interior de las zonas de reserva forestal de la Ley 2 de 1959, en donde previamente se hubieren adelantado procesos sustracción con fines de restitución de tierras ante autoridad ambiental competente y la decisión de última no hubiere ordenado la sustracción.

b. Aquellos casos en que las solicitudes de inscripción registro versen terrenos baldíos ubicados al interior áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Decreto 2811 de 1974 y las normas que lo modifiquen o deroguen.

⁴ Alterado.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

c. Aquellos casos en que las solicitudes de inscripción al registro versen sobre terrenos baldíos ubicados al interior de las áreas Naturales Regionales, desde su consideración como inalienables, imprescriptibles e inembargables.

3. Cuando se establezca que los hechos declarados por el solicitante no son ciertos, o que éste ha alterado o simulado deliberadamente las condiciones requeridas para su inscripción.

4. Cuando se establezca que los hechos victimizantes relacionados por el solicitante no tienen un nexo de causalidad necesario con abandono y/o despojo de la tierra objeto de la solicitud.

5. Cuando se establezca que existe ausencia de la legitimación por parte del solicitante para iniciar la acción restitución, señalada en el artículo 81 de la Ley 1448 de 2011."

Que en virtud de una interpretación sistemática de las normas, para decidir sobre una no inscripción en el RTDAF, resulta válido aplicar las causales de no inicio previstas en el artículo 2.15.1.3.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1º del Decreto 440 de 2016, en atención a que las mismas destacan algunas circunstancias por las cuales no se cumplen los requisitos previstos en los artículos 3, 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011, esto es, los que deben verificarse para predicar la titularidad del derecho a la restitución y la legitimidad para ejercer de la acción correspondiente.

De esta manera y a partir de los parámetros expuestos anteriormente, a continuación se procederá al análisis del caso concreto.

2. HECHOS NARRADOS

██████████, adquiere el predio objeto de restitución, denominado El Guayabal, en el año 1996, por compra que le hace a ██████████. En primera instancia le compra 4 ¼ hectáreas por valor de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) mediante pago de contado, posteriormente le compra 2 hectáreas por valor de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00). El domicilio del solicitante fue siempre la ciudad de Cartagena pero iba al predio todos los fines de semana, su hijo era quien vivía en el predio.

El solicitante, ██████████, se dedicaba a sembrar yuca, ñame, plátano, mango, ciruela, a la ganadería, y a la cría de pollo y cerdo.

Anota el solicitante que a partir del año 2001, se comenzaron a evidenciar amenazas a vecinos por parte de grupos armados, escuchaba que la guerrilla pasaba por el predio personas que llevaban secuestradas. Agrega en su declaración, que para el año 2002, llega un señor a su predio manifestándole que necesitaba esas tierras que las desocupara, luego a los tres días llego otra persona diciéndole que si no salían los asesinaban. Tuvo conocimiento que cerca de su finca mataron a una persona con "mona".

El predio lo abandono y luego lo vendió a la señora ██████████ y a su esposo ██████████, hace seis años aproximadamente, lo vendió por un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$ 12.000.000.00), precisa que primero le dieron la mitad del dinero al momento de hacer el negocio y luego le fueron pagando por parte con la cosecha que recogían. Las escrituras nunca las hicieron porque eso le correspondía al comprador. En igual forma expresa que el motivo de la venta se

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

debe a que le predio estaba abandonado, tenía una situación económica muy difícil y el predio no estaba produciendo.

Después del abandono continuó viviendo en Cartagena y no retorno más al predio El Guayabal. Luego de vender el predio, el dinero lo utilizó para arreglar el apartamento que había comprado para sus hijos. Se dedicó a su actividad de comerciante, finalmente manifiesta que solicitante, que no desea retornar al predio debido a su edad y que solo espera de la restitución que el Gobierno le reconozca la ayuda económica para mejorar el negocio que tiene.

En la actualidad se dedica a sus labores de comerciante, vive en Cartagena en una casa propia y se dedica a laminar documentos y vender papelería, adicono que como se encuentra afiliado al seguro social, no ha recibido ninguna ayuda del gobierno y no se ha podido vincular a familias en acción.

3. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.

Mediante la Resolución RB 1542 del 17 de junio de 2015 se microfocalizó los municipios de Arroyo Hondo, Clemencia, Santa Catalina, Santa Rosa Villanueva, San Estanislao de Kostka, Soplaviento y San Cristóbal, ubicados en el departamento de Bolívar.

Así mismo, se surtió el análisis previo ordenado en el artículo 2.15.1.3.2 del Decreto 1071 de 2015, el cual tiene como fin establecer las condiciones de procedibilidad para el registro; descartar de plano aquellos casos que no cumplen los requisitos legales para la inscripción; y evitar que se incluyan predios o personas que no cumplen con los requisitos previstos en la Ley.

Mediante la Resolución RB 2759 del 14 de agosto de 2015, se inició el estudio formal de la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente presentada por el señor [REDACTED], identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, en relación con su derecho sobre el predio denominado "EL GUAYABAL" ubicado en el municipio de Villanueva, departamento de Bolívar.

Que en virtud de la comunicación del inicio de estudio formal, mediante Oficio OB 3047 del 27 de agosto de 2015, se realiza de comunicación en el predio, el cual revela, que al momento de la diligencia, se encontró al señor [REDACTED], quien manifestó que era dueño del predio, se encontró una vivienda de material con techo de zinc, no se encontró cultivos a causa del verano, solo existe algunos árboles frutales.

Dentro del término legal previsto de diez (10) días contempaldo en el artículo 2.15.1.4.2 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el Decreto 440 de 2016, literal b) numeral 5 del artículo 2.15.1.4.1, el señor [REDACTED], identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], presento escrito manifestando ser propietario del predio y aportó la siguiente documentación:

- Memorial dirigido a la Unidad de Retitución de Tierras.
- Copia de la comunicación.
- Copia de documento de compra venta CA 8353290, de fecha 14 de marzo de 1997 realizada por [REDACTED] a [REDACTED], sobre cuatro hectareas del predio EL Guayabal.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

- Copia de promesa de compraventa CA 8545185, de fecha 12 de febrero de 2008, realizada por [REDACTED] a [REDACTED], sobre 2 hectareas del predio EL Guayabal.
- Copia autentica del contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2016, de [REDACTED] a favor de [REDACTED], de 4 Hectáreas 1/4
- Copia autentica del contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2016, de 6 Hectáreas, de [REDACTED] a favor de [REDACTED]
- Factura de cobro y liquidación del impuesto predial unificado.

Que con el fin de esclarecer los hechos que sustentan la solicitud de inclusión en el Registro de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, a lo largo de la actuación administrativa se recopiló el material probatorio pertinente para entrar a tomar decisión de fondo, atendiendo a las facultades de la Unidad Administrativa Especial de Gestión Restitución de Tierras establecidas en la referida ley y en el Decreto 1071 de 2015 (modificado por el Decreto 440 de 2016).

De la oportunidad de controvertir el material probatorio

Que en cumplimiento de lo establecido en el inciso 2° del artículo 2.15.1.4.3 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, la Dirección Territorial mediante oficio CB 0964 de fecha 28 de noviembre de 2016, le informó al solicitante que antes de resolver de fondo su solicitud contaba con el término de 3 días para acercarse a esta oficina de la territorial Bolívar ubicada en la Cra 8 # 8ª -80 Piso 2, con el fin de controvertir las pruebas recaudadas. Lo anterior sin perjuicio de la confidencialidad de la información.

Que el señor [REDACTED] se acercó ante la Dirección Territorial Bolívar, en el plazo señalado, revisó el expediente y conoció de todo las pruebas recabadas, pero no presento observación alguna a las pruebas recabadas.

4. DE LOS TERCEROS INTERVINIENTES

Que surtida la comunicación del inicio de estudio formal de que trata el artículo 2.15.1.4.1 del Decreto 1071 de 2015 modificado por el artículo 1º del Decreto 440 de 2016, acudió a la Unidad de Restitución de Tierras Territorial Bolívar, [REDACTED], identificado con cedula de ciudadanía No. [REDACTED], quien manifiesta en su escrito de fecha 16 de febrero de 2016, los siguientes argumentos:

Hace entrega de documentos que lo acreditan como propietario-poseedor un lote de terreno denominado Aguas Vivas, Pita o Guayabal de seis hectáreas ubicada en un caserío de Arroyo Vueltas, por compra hecha a [REDACTED], quien a su vez le había comprado a [REDACTED]. Anexa a su escrito los siguientes documentos:

- Copia de documento de compra venta CA 8353290, de fecha 14 de marzo de 1997 realizada por [REDACTED] a [REDACTED], sobre cuatro hectareas del predio EL Guayabal.
- Copia de promesa de compraventa CA 8545185, de fecha 12 de febrero de 2008, realizada por [REDACTED] a [REDACTED], sobre 2 hectareas del predio EL Guayabal.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

- Copia autentica del contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2016, de [REDACTED] a favor de Juan Zenon Sarmiento Ardila, de 4 Hectáreas 1/4
- Copia autentica del contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2016, de 6 Hectáreas.
- Factura de cobro y liquidación del impuesto predial unificado.

4.1. Declaración Jurada [REDACTED]

La Unidad de Restitución de Tierras Territorial Bolívar, en fecha 20 de octubre de 2016, recepcionó declaración jurada al señor [REDACTED], y señala lo siguiente:

- Que conoce al señor [REDACTED], desde antes de comprar el predio.
- El negocio se inicia porque el señor [REDACTED], se presentó en su casa y le propuso la venta del predio El Guayabal. [REDACTED], pensó que eso era muy grande para él, porque consideraba que no tenía los recursos, porque siempre ha vivido de la agricultura, del cultivo de ñame, que como era cultivador que le pagara con cosecha.
- El negocio de venta fue en el 2008, El señor [REDACTED], propuso un valor, pero luego las partes transaron en DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000). [REDACTED], dice que en el sector estaban vendiendo a DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) la hectárea en el sector, el predio tiene 6 hectáreas y un cuarto, así que le pareció bien la valor de DOCE MILLONES DE PESOS (12.000.000). Inicialmente pagó CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) en el año 2008 y después le fue pagando varias cuotas con la cosecha de ñame que iba sacando, hasta que termino de pagar en el año 2011. En el año 2016, firmaron los documentos porque no tenía ningún documento que lo respaldara y necesitaba hacer un préstamo, a lo que el señor [REDACTED]
- [REDACTED], manifiesta que vivió los hechos de violencia la vereda Arroyo Vueltas. A partir del año 2000, se escuchaba que había grupos al margen de la ley, se veían grupos en los caminos, trataba de no mirar para evitar cualquier rose, con miedo y temor. En el año 2000 y 2006, mataron a varias personas en fincas vecinas. Señala en su dicho que aún no tiene tranquilidad y tiene miedo.
- [REDACTED], afirma que es desplazado por la violencia, pues tiene un predio, en la misma zona, inicialmente se desplaza su esposa y después el.
- Para el año 2008, cuando realiza el negocio de compraventa del predio El Guayabal, ya los hechos de violencia en la vereda Arroyo Vueltas habían disminuido, sin embargo aún tenía mucho miedo.
- Los recursos con los que adquiere el predio EL Guayabal proviene de la cosecha anual de ñame y yuca. Actualmente cuanta en el predio con cultivos de millo, maíz, tiene animales, cuatro vacas, dos mulos y gallinas. Hizo inversión en la poza, la cerca, trabajo su predio, lo civilizó, porque antes era un monte, desea construir su casa en la finca, porque él se siente a gusto en el campo y desea que venga la paz.

5. DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

Que a lo largo del trámite administrativo fueron recaudados y aportados los elementos materiales probatorios que a continuación se enuncian:

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

5.1. Pruebas aportados por el solicitante

- Copia de la cédula de ciudadanía de [REDACTED]
- Registro Civil de nacimiento de [REDACTED]
- Historia clínica oftalmológica del paciente L [REDACTED]
- Copia promesa contrato de compraventa CA 8545185 y 8353290,
- Copia de abono de venta de siete (7) reses de fecha noviembre 5 de 1996.
- Copia de Registro de hierro en la Gobernación de Bolívar de fecha octubre 10 de 1996
- Recibo oficial No. 16842 de fecha 10-10-96. Registro de hierro
- Recibos de pago del impuesto predial unificado:

No	Fecha
27399	08/03/2001
28663	19/02/2002
29956	26/03/2003
30790	13/02/2004 Predio Pita
31797	31/01/2005 Predio Pita
33162	24/07/2006 Predio Pita
33742	03/07/2007 Predio Pita
34582	31/03/2009 Predio Pita
34163	29/05/2008 Predio Pita
22139	27/07/98
22104	22/07/98 Predio Pita
23979	9/4/99
25908	15/2/2000

- Certificado de Paz y salvo del impuesto predial unificado de fecha del 29 de mayo de 2008.

5.2. Pruebas aportadas por los terceros intervinientes.

- Copia de documento de compra venta CA 8353290, de fecha 14 de marzo de 1997 realizada por [REDACTED], sobre cuatro hectareas del predio EL Guayabal.
- Copia de promesa de compraventa CA 8545185, de fecha 12 de febrero de 2008, realizada por [REDACTED] sobre 2 hectareas del predio EL Guayabal.
- Copia autentica del contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2016, de [REDACTED], de 4 Hectáreas 1/4
- Copia autentica del contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2016, de [REDACTED], de 6 Hectáreas.
- Factura de cobro y liquidación del impuesto predial unificado.

5.3. Pruebas recaudadas oficiosamente.

- ✚ Copia de la Ficha predial del Inmueble solicitado.
- ✚ Consulta IGAC.
- ✚ Informe de Comunicación en el Predio.
- ✚ Documento Análisis de Contexto de violencia en el Municipio de María La Baja.
- ✚ Factura de cobro impuesto predial Alcaldía de Villanueva.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

- ✚ Respuesta de la Secretaria de Planeación. Septiembre 23 de 2015.
- ✚ Respuesta del INCODER, enero de 2016.
- ✚ Certificados catastrales de fecha 20 de noviembre de 2015.
- ✚ Declaración jurada de fecha 20 de octubre de 2016 del señor [REDACTED]

6. ANÁLISIS DE LA UNIDAD

Que de conformidad con los artículos 3° y 75 de la Ley 1448 de 2011, para ser titular del derecho a la restitución se requiere (i) tener la calidad de propietario, poseedor o explotador del baldíos, (ii) haber sido despojado u obligado a abandonar el predio entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la mencionada Ley, (iii) como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3° *ibidem*

Que el artículo 2.15.1.4.5 del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, consagra los eventos por los cuales es procedente no inscribir en el RTDAF, disposición que debe ser aplicada teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 2° del artículo 2.15.1.3.5 *ibidem*.

Que en el presente caso se encuentran acreditadas las siguientes causales Numeral 1 del artículo 2.15.1.4.5 del Decreto 440 de 2015 y el numeral 6 del artículo 2.15.1.3.5 del Decreto 1071 de 2015.

El mencionado precepto normativo dispone:

"(...)

Serán causales de exclusión y/o no inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente:

1. **El no cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 3, 75, 76 y 81 de la Ley 1448 de 2011.**
2. *Cuando no fuere posible identificar con precisión el predio cuya restitución se pretende.*
3. *Cuando se establezca que los hechos declarados por el solicitante no son ciertos o que este ha alterado o simulado deliberadamente las condiciones requeridas para su inscripción.*

(...)"

6.1. PÉRDIDA DEL DERECHO O VÍNCULO CON EL PREDIO POR CAUSAS DISTINTAS A LAS CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 1448. NEGOCIO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

El conflicto armado Colombiano, generó múltiples infracciones al derecho internacional humanitario y graves violaciones a las normas internacionales de derechos humanos. Esta situación de violencia fue el escenario perfecto para que grupos armados impusieran su ley, alteraran el orden jurídico y social afectando los negocios jurídicos, la autonomía de la voluntad y la libertad contractual.

Bajo estas condiciones se celebraron un sin número de negocios jurídicos en las zonas rurales, es decir en medio del conflicto armado, que permearon la voluntad contractual libre y espontánea. Si bien esto resulto ser una generalidad, también es cierto, que la celebración de negocios jurídicos

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

en medio del conflicto o posterior ello, en épocas donde el conflicto armado ha cesado o mermado, no afecta de ningún modo la plena autonomía de la voluntad en la celebración del negocio jurídico. Es por ello importante enfatizar en el análisis de cada caso en concreto y en especial en aquellos eventos donde la enajenación del predio, no fue concomitante con los hechos victimizantes, el desplazamiento o el abandono.

En el caso bajo estudio, se evidencia, por las pruebas aportadas y recabadas por la Territorial Bolívar, que el actor de restitución, [REDACTED], en el año de 2008, vendió su predio al señor [REDACTED] y posteriormente en febrero de 2016, ratifica esta venta mediante documento privado autenticado en la Notaria Séptima del Circulo de Cartagena.

Elementos de validez del contrato de compraventa

El contrato o convención, de acuerdo a lo preceptuado por el código civil, en su artículo 1495, se define como: un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer, o no hacer alguna cosa. Es una manifestación de la voluntad que produce efectos jurídicos, modificando una realidad o situación jurídica.

En el caso del contrato de compraventa de bienes raíces esta se reputa perfecta, cuando se conviene en la cosa, el precio y se otorga por escritura pública y su respectivo registro, es decir cuando concurre el título (escritura pública) y el modo (registro de la misma). Si bien en el presente caso no se demuestra la constitución de escritura pública y su ulterior registro, si se evidencia el acuerdo de las partes de en sendos documentos, su voluntad manifiesta de realizar un negocio jurídico de compraventa

Además cabe destacar las características esenciales:

- *La Consensualidad*, necesaria para el perfeccionamiento del contrato de compraventa, como expresión de la voluntad, de lo convenido por las partes de manera libre y espontánea, en la cosa y precio, además de la solemnidad del registro previstas para el caso de bienes inmuebles.
- *La libre discusión* hace referencia, que las partes, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, pueden discutir todos los términos y condiciones del acto de compraventa.
- *No es un contrato de adhesión* donde una de las partes, crea de antemano, todas las condiciones de la negociación, este es un contrato totalmente consensual. (Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. JOSE ALEJANDRO BONIVENTO, Décima Edición, 1995).

En ampliación de hechos de fecha 17 de julio de 2015, el solicitante [REDACTED], es enfático en afirmar que vendió su predio a [REDACTED] y a su esposo [REDACTED], por un valor de DOCE MILLONES DE PESOS, (\$12.000.000), de acuerdo con su dicho, no se evidencia algún tipo de amenaza o peligro inminente que coaccionara su voluntad para realizar la venta en el año 2008, adiciona que el motivo de su venta fue porque tenía una situación económica difícil y requería del dinero. Cabe anotar que el solicitante, ha ejercido la actividad del comercio en la ciudad de Cartagena donde siempre ha sido su domicilio, de hecho una vez recibe el pago de la venta, lo invierte en el arreglo de un apartamento para sus hijos.

Así mismo se observa en las pruebas documentales aportadas, que el señor [REDACTED] celebra contratos de promesa de venta CA 8545185 y CA 8353290 y adquiere 6

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

hectáreas y $\frac{1}{4}$ del predio EL GUAYABAL por el valor de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000), en el año 1997 y posteriormente lo vende al señor [REDACTED], por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000), en el año 2008, lo que puede intuir que vendió su predio por más del doble de los que lo adquirió, casi diez años después.

Este acuerdo de voluntades en la celebración del contrato de compra venta, es ratificado por la declaración jurada de fecha 20 de octubre de 2016, del señor [REDACTED], quien se identificó como propietario – poseedor actual del predio EL GUAYABAL, manifestando las condiciones en que se celebró el negocio jurídico, pues es, [REDACTED], quien llega hasta su casa a proponerle la venta del predio EL GUAYABAL. Es claro al decir que el precio de la venta y forma de pago fue pactado por las partes, ya que la propuesta [REDACTED], no se encontraba al alcance del comprador y este le manifiesta que "no tenía fuerza y eso era algo muy grande para él". Por tal motivo llegaron a pactar el valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000)., los cuales fueron pagados por cuotas y aceptado por la parte vendedora, quien recibió todo el dinero. Por todo lo anterior no se identifica ningún tipo de infracción a la autonomía de la voluntad para la celebración del contrato, aunado que en el mes de febrero de 2016, [REDACTED] accede a la petición del señor [REDACTED], para acudir a la notaria y autenticar un documento privado de compraventa del predio EL Guayabal, toda vez que no contaba con documento alguno de soporte de aquel negocio, lo que infiere que aún se encuentra en firme la voluntad consciente y exenta de vicios expresada por las partes, desde el año 2008.

En este orden de ideas, el acuerdo de voluntades realizado por los señores [REDACTED] de conformidad con el artículo 1502 del Código Civil Colombiano, cumple con los elementos de validez del contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

- **La capacidad:** se define como una cualidad que ostentan todas las personas excepto aquella que la ley declara como incapaces. La capacidad de ejercicio se reputa de ciertas personas que la adquieren para ejercer ciertos derechos y adquirir obligaciones, la cual resulta necesaria para suscribir un contrato. Toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la Ley declara incapaces.
- **El consentimiento:** Se refiere al acuerdo de voluntades para la formación de un negocio jurídico, este debe estar libre de vicios: *error, fuerza y dolo*.

En el caso de marras, no se vislumbra dentro de la negociación ningún tipo vicio capaz de quebrantar la voluntad de la parte vendedora, tal y como se avizora de lo dicho ambas partes, pues no hubo amenaza, ejercicio de violencia por parte del vendedor. Además el entorno y la época en que se celebró el contrato, año 2008, los hechos de violencia ya habían disminuido en la zona, lo que significa que no existía la inminente amenaza de un perjuicio irremediable para [REDACTED] o algún miembro de su familia, aunado que su domicilio era Cartagena y no visitaba el predio hace mucho tiempo.

El análisis de contexto de Villanueva presenta los picos más altos de violencia entre los años 2000 y 2001, periodo que se da la mayor intervención paramilitar con las masacres de Santa Ana Los Cocos y la de Algarrobo. Ahora bien es cierto que se contempla en el mismo informe, datos de investigación relacionados con la disidencia y mutación de grupos paramilitares en Bacrim y otras organizaciones delictivas, en la zona Norte del Departamento de Bolívar, sin embargo el Comandante de Batallón de Infantería de Marina No. 12. Mediante oficio No. 968 de fecha 23 de

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

noviembre de 2016, informa que en los archivos de inteligencia no se encontró información relacionada con acciones delictivas de Bacrim en la zona de Villanueva en el periodo comprendido entre el 2005 – 2012.

- **Objeto lícito:** hace referencia a que el objeto del negocio jurídico este acorde con la Ley, las buenas costumbres y el orden público. La venta de un bien inmueble es completamente lícito y por tanto no es objeto de ilicitud.
- **Causa lícita:** Se trata del motivo que te impulsa a obrar, la cual deberá estar acorde con la ley, el orden público y las buenas costumbres

Con respecto a los negocios jurídicos celebrados con posterioridad a los hechos violentos que ocasionaron el abandono del predio, El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras, bajo el radicado # 200013121002201300042-00 de septiembre 30 de 2015 M.P. Ada Lallemand Abramuck, se ha pronunciado de la siguiente manera:

"De modo que, ante la existencia de posibilidad objetiva de retorno, debían mediar circunstancias particulares y subjetivos que fundaran el miedo que se acusa y por ende justificaran la imposibilidad de retorno como una consecuencia inescindiblemente ligada al conflicto armado que se denuncia, lo cual no se encuentra acreditada en el plenario..."

...Siguiendo la misma línea argumentativa, se tiene que al abandono forzoso predicado sucedió un negocio jurídico consistente en contrato de compraventa de predio rural contenido en documento privado suscrito por el señor [REDACTED] como vendedor [REDACTED] [REDACTED] como comprador, del dieciséis (16) de mayo de dos mil cinco (2005), sobre la parcela objeto de solicitud.

Precise entonces que finalmente fue el citado negocio jurídico el que modificó o alteró la relación material que vinculaba al reclamante DE [REDACTED] al fundo; pues fue con este que - conforme los términos del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, se privó al solicitante de la posesión del predio Parcela No. 2 – Carrizal, ya que con la suscripción del citado instrumentos negocial el señor [REDACTED] entró en relación material con fundo hasta la fecha. Ello sin entrar a revisar la validez o existencia del contrato en cita conforme a las solemnidades requeridas para este nazca a la vida jurídica, sino como el neto consenso que originó la pérdida de la posesión por parte del actor del predio objeto de solicitud de restitución y trajo consigo el hecho de la posesión en cabeza de [REDACTED].

De todo lo expuesto, se observa que el comprador, [REDACTED] se trata también de un campesino, que afirmó haber sido víctima de los rigores de la violencia, y que compró el predio para habitarlo y explotarlo tal y como lo aduce, sin que en el plenario se acredite situaciones de las que se pueda avizorar motivos vinculados al conflicto armado dirigidos a negociar para concretar, cambios uso del suelo, adquirir a bajo precio, entre otros aspectos.

Ahora, aun cuando el opositor no infirma el contexto de violencia en la zona para la época en que se produjo el abandono forzoso por parte del solicitante, la simple conciencia de los actos generalizados de violencia con la venta del inmueble acaecida años posteriores, no significa por si sola que la enajenación tuvo su casa adecuada en tales actos, ni mucho menos que el comprador tomó ventaja de dicha situación de anormalidad para arrebatar el bien al solicitante, haciendo improcedente la acción de restitución de tierras incoada..."

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

6.1.1 Calidad de los sujetos que interviene en el negocio de compraventa:

De lo expuesto en las pruebas que obran en el expediente, se desprende, que la parte vendedora dispuesta a transferir su, es una víctima del conflicto armado Colombiano, por otro lado, la parte compradora, no se advierte en ella, la calidad de sujeto activo, capaz de realizar una conducta arbitraria para obtener un aprovechamiento, beneficio propio o emplear medios irregulares para conseguir el dominio del bien, se trata también de un campesino víctima del conflicto armado, que estuvo presente durante los hechos de violencia y con su trabajo en el campo, con la cosecha de ñame y yuca, pudo adquirir el predio El Guayabal. [REDACTED] se encuentra inscrito en el registro de víctimas, con FUD 1168811, identificando el siniestro en fecha 01/01/2002, por tanto tiene acreditada su condición de víctima del conflicto armado.

6.1.2. Momento de la enajenación del predio.

Para la época en que se realiza el negocio de compraventa, año 2008, el contexto de violencia, señala, que los hechos de victimizantes habían disminuido en la zona de Villanueva, tal y como lo expresan las partes, en sus declaraciones. Es así como el contexto de violencia realizado por la Dirección Social, describe que los hechos violentos más fuertes que producen los desplazamientos masivos y abandono de tierras, ocurridos en el Municipio de Santa Rosa, Departamento de Bolívar, transcurren entre los años 2002 hasta el 2005. Todo esto significa que al momento de la venta, la decisión que tomó el señor [REDACTED] no estuvo influenciada por hechos de violencia perpetrados por grupos al margen de la ley o alguna amenaza directa o indirecta que trasgrediera su voluntad libre y espontánea de transferir se predio.

6.2. Despojo ocurrido como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario y normas internacionales de Derechos Humanos ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.

De conformidad con las pruebas aportadas al proceso se no se acreditó que el solicitante fue despojado a través de negocio jurídico el predio objeto de restitución, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario y normas internacionales de Derechos Humanos ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.

Entiéndase por despojo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011: La acción por medio del cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

Resulta diáfano, probar que en el presente negocio jurídico, no se produce un despojo que prive arbitrariamente a [REDACTED] de su propiedad, pues como se ha dicho con anterioridad, no existen actos arbitrarios, aprovechamiento de la situación de violencia, para obtener el predio, asimismo la calidad del sujeto comprador, no concluye que se trate de una persona involucrada con grupos al margen de la ley.

7. CONCLUSIÓN

Que por lo expuesto, se concluye que no hay lugar a inscribir en el RTDAF del señor [REDACTED] [REDACTED], al configurarse el supuesto normativo previsto en el numeral *Artículo 2.15.1.3.5 numeral 6 Cuando los hechos que ocasionaron la pérdida del derecho o vínculo con el*

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

predio no correspondan con el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011. del Decreto 1071 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, toda vez que la pérdida con el vínculo con el predio obedeció a un negocio o acuerdo de voluntades completamente consensual libre y espontaneo, que nada tiene que ver con hechos atentatorios contra los derechos humanos y el derecho internacional humanitario, es decir actos de violencia ocasionados por el conflicto armado o por despojo.

8. MEDIDAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

Que a pesar que la solicitante no acreditó todos los requisitos para ser inscrito en el RTDAF, se observa que en razón a su condición de víctima y al estado de vulnerabilidad en que se encuentra, tiene derecho a recibir medidas de protección y garantía de sus derechos fundamentales.

En efecto, de acuerdo al análisis de la situación del señor [REDACTED] y su núcleo familiar se tiene que sufrieron los estragos de la violencia y en la actualidad se dedica su negocio de papelería, en la ciudad de Cartagena.

Que en atención a la necesidad de amparo de los derechos fundamentales del reclamante y su núcleo familiar, se oficiará a Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, a fin de que en el marco de su competencia, realice las gestiones tendientes a la protección de los derechos en riesgo.

Por lo anteriormente expuesto, el Director Territorial Bolívar de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas,

RESUELVE:

PRIMERO: NO INSCRIBIR la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, presentada por al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en relación con el predio EL GUAYABAL, identificado con la cédula catastral No. 13-873-00-01-002-0139-000, ubicado en el municipio de Villanueva, departamento de Bolívar.

SEGUNDO: Oficiese a La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, con el fin de que se brinde la atención y asistencia necesaria, a [REDACTED] con el fin de que reciba medidas de protección y garantía de sus derechos fundamentales y toda la oferta institucional.

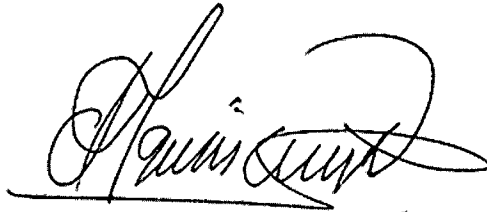
CUARTO: Notificar la presente resolución al solicitante en los términos señalados por el artículo 2.15.1.6.5 del Decreto 1071 de 2015 modificado por el artículo 1° del Decreto 440 de 2016, e informarle que contra la misma podrá interponer el recurso de reposición, ante el mismo funcionario que profirió la decisión, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme al artículo 2.15.1.6.6 ibídem.

QUINTO: Comunicar el sentido de esta resolución a las personas que hayan actuado como terceros intervinientes.

Continuación de la Resolución Número RB 01962 de diciembre 14 de 2016: "Por la cual se decide no inscribir una solicitud en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente"

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


Dada en la ciudad de Cartagena de Indias a los 14 días, del mes de diciembre de 2016




**ALVARO RAFAEL TAPIA CASTELLI
DIRECTOR TERRITORIAL BOLIAVR**

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS

Proyectó: HTorres

Revisó: MOrozco (Jur) 

Revisó: ADurán (Social) 

ID 63644