



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

San José de Cúcuta, once de julio de dos mil veintidós.

**Amanda Janneth Sánchez Tocora.
Magistrada Ponente**

Proceso: Restitución de Tierras
Solicitante: Francy Elena Barrera Pérez
Opositor: Humberto Bohórquez
Instancia: Única
Asunto: Se acreditaron los presupuestos axiológicos que fundamentan las pretensiones.
Decisión: Se protege el derecho fundamental a la restitución de tierras de los solicitantes, no se reconoce buena fe exenta de culpa ni la condición de segundo ocupante.
Radicado: 68081312100120200001601
Sentencia: 7 de 2022

Agotado el trámite que establece el Capítulo III, Título IV, de la Ley 1448 de 2011, procede la Sala a emitir la sentencia que legalmente corresponde en el asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 82 de la Ley 1448 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas¹–Dirección Territorial Magdalena Medio, solicitó a

¹En adelante UAEGRTD

nombre de **Francy Elena Barrera Pérez**, entre otras pretensiones, la restitución y formalización del predio “La Estrella” ubicado en el municipio de La Gloria, Cesar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-3495 y número predial 20383000200020008000.

1.2. Hechos.

1.2.1. En 1996, Francy Elena adquirió el predio “La Estrella” tras convenio informal celebrado con Jorge Cavanzo, acuerdo que le permitió ejercer posesión a través de la explotación agrícola, pues residía en Aguachica.

1.2.2. En aquel sector había presencia de paramilitares y guerrilla, por lo que se veía obligada al pago de extorsiones mensuales, además, era común que allí se presentaran secuestros y pescas milagrosas.

1.2.3. El 21 de marzo del 2000, cuando transitaba hacia el corregimiento de Norian y mientras negociaba ganado con un concejal de Aguachica fueron secuestrados durante 3 días por el Eln debiendo pagar \$20'000.000 por su liberación. Aunado, los paramilitares también la extorsionaron exigiéndole sumas de dinero que no pudo sufragar, por tal razón, aproximadamente en junio del 2000, junto a su familia abandonó el inmueble dirigiéndose a Barranquilla, época en la cual lo rentó por tres meses con el fin de obtener recursos para su subsistencia, posteriormente, quedó nuevamente desatendido.

1.2.4. En agosto del 2001, José Francisco Carrascal la contactó manifestándole su deseo de adquirir el predio, oferta que aceptó por \$119'000.000 pagados con dinero en efectivo, una casa en mal estado ubicada en Bucaramanga y la hipoteca que ascendía a \$50'000.000.

1.2.5. Posteriormente, José Francisco vendió a Abel Rincón Sánchez, quien finalmente suscribió la escritura pública de compraventa con Jorge Cavanzo, propietario inscrito habida cuenta que Francy Elena no perfeccionó el negocio.

1.3. Actuación procesal.

El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja admitió la solicitud² y dispuso entre otras órdenes, la publicación de que trata el artículo 86 de la Ley 1448 del 2011³, oportunidad en la que no compareció interesado alguno. A su vez, ordenó correr traslado a Humberto Bohórquez en condición de propietario y vincular al Banco Agrario de Colombia S.A, Gold Oil PLC Sucursal Colombia, Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, y al Consorcio Constructora Ruta del Sol – Consol.

Invepetrol Limited sucursal Colombia antes “Gold Oil PLC”⁴ y la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI⁵ emitieron pronunciamientos y aportaron documentos, no obstante, no presentaron oposición alguna.

De otro lado, el Consorcio Constructora Ruta del Sol – Consol⁶ pese a presentar “oposición” terminó siendo desvinculado conforme lo solicitó⁷.

1.4. La Oposición

Por conducto de apoderado y dentro del término **Humberto Bohórquez** se opuso a la restitución y para ello cuestionó la legitimación

² [Consecutivo 3.](#)

³ [Consecutivo 42.](#) Edicto publicado el domingo 26 de julio del 2020 en el periódico El Tiempo.

⁴ [Consecutivos 29](#) y [33](#)

⁵ [Consecutivos 68](#) y [114](#)

⁶ [Consecutivo 53](#)

⁷ [Consecutivo 64](#)

de Francy Elena para incoar el proceso; asimismo, solicitó su reconocimiento como adquirente de buena fe.

Indicó que Francy Elena no ostentó la condición de propietaria y según el testimonio de Jorge Cavanzo fue la señora Ofelia Pérez González (q.e.p.d)⁸, madre de aquella, quien realmente compró la heredad, aduciendo que la firma de la promesa no es suficiente para acreditar la posesión.

Arguyó que si bien pudieron acontecer los hechos victimizantes relatados (secuestro y extorsión), lo cierto es que no se acreditó que tengan nexos causales con la venta; tampoco consideró configurados el abandono y despojo por cuanto no vivía en el fundo y solo tiempo después de aquellos sucesos lo arrendó y luego lo ofertó a través de amigos y comisionistas; además, no suministró mayor información sobre el negocio, pues no se conoce el valor del bien que se entregó como parte de pago; aunado, ella misma reconoció que el móvil de la enajenación obedeció al coste de obligaciones previamente adquiridas, por lo que la transacción se realizó sin presión y a un precio justo.

Finalmente, solicitó se tenga en cuenta que es un hombre campesino de 54 años, con grado de escolaridad primaria, comerciante honesto y cumplidor de su palabra, oriundo de otra municipalidad, cuya llegada al predio tuvo lugar tiempo después de la ocurrencia de los hechos y luego de tres ventas desde la adquisición de Ofelia Pérez, por la confianza que le generó la reputación del señor Abel Rincón así como el asesoramiento de José del Carmen Rojas quien fuere conocedor de la zona; además, que dichos negocios no fueron registrados, situación que le impidió conocer la relación que pudo tener Francy Elena o su progenitora con el bien, personas estas a quienes los habitantes del sector

⁸ [Consecutivo 1.3](#). Archivo: IDENTIFICAC.NUCLEO FAMILIAR ID 155962-2.pdf

manifestaron no distinguir. Últimamente, expresó que sus pasivos ascienden a \$390'000.000 por lo que imploró que, de llegarse a conceder la restitución, se reconozca su buena fe exenta de culpa⁹.

El Banco Agrario de Colombia S. A si bien no presentó oposición, solicitó el reconocimiento de la compensación en virtud a su acreencia hipotecaria, gravamen que, adujo, proviene de un proceder propio de la buena fe exenta de culpa¹⁰.

Instruido el proceso, fue remitido a esta Corporación¹¹, se avocó conocimiento junto con el decreto de pruebas¹² y una vez recaudadas, se corrió traslado a los intervinientes para que presentaran alegaciones¹³.

1.5 Manifestaciones finales.

Consideró la parte demandante acreditados los presupuestos de la acción con ocasión del secuestro de que fue víctima Francys Elena el 21 de marzo del 2000 junto con Jaime Carrascal, noticia que se registró en el periódico Vanguardia Liberal, suceso que, aunado a la posterior extorsión, produjo su desplazamiento hacia Barranquilla aproximadamente en el mes de julio del mismo año.

Añadió que luego del desplazamiento y ante el estado de vulnerabilidad en que quedó por los hechos victimizantes que soportó así como el temor a retornar, el 21 de agosto del año siguiente decidió vender el bien a José Francisco Carrascal, quien a su vez lo transfirió al señor Abel Rincón, resaltando que dicho negocio se perfeccionó posterior a concretar con Juan Pablo Cavanzo el pago de la hipoteca, dando lugar a

⁹ [Consecutivo 30](#)

¹⁰ [Consecutivos 50 y 57.](#)

¹¹ [Consecutivo 140](#)

¹² [Consecutivo 6 del tribunal.](#)

¹³ [Consecutivo 43 ibid.](#)

que este como propietario aún inscrito suscribiera la escritura Nro. 429 del 25 de abril del 2002 a favor de Rincón, lo que aunado al cumplimiento del requisito de temporalidad permite la restitución, razón por la cual solicitó que se resuelva en tal sentido¹⁴.

El señor **Humberto Bohórquez** reiteró los supuestos de hecho y jurídicos de su oposición y tras analizar el material probatorio concluyó que Francy Elena aceptó que no conoció a sus vecinos, razón por la que ninguno recuerda los sucesos por ella narrados ni reconocen su posesión; que vendió a través de comisionistas y que enajenó el fundo por motivos económicos, específicamente por la hipoteca. Además, que quien compró fue Ofelia Pérez, confirmando así, la ausencia de legitimación. Aspectos que dijo fueron corroborados por Luis José Pérez Cárdenas, José del Carmen Rojas, Miguel Antonio Carrascal, Abel Rincón y Adinael Carrascal.

Aseguró que adquirió el bien de buena fe exenta de culpa, bajo el amparo de la confianza legítima derivada del error común generador de derecho, circunstancia que lo hace merecedor de mantener la propiedad. Proceder cualificado que dice encuentra respaldo en la revisión y estudio de títulos que hizo el Banco Agrario, la asesoría de vecinos de la región que le permitieron conocer la tradición desde José del Carmen Pérez hasta Jorge Enrique Cavanzo, al igual que el convenio con Abel Rincón quien pese a declarar que a su vez vendió por presión de grupos armados, nada le manifestó en la negociación, concluyendo que así hubiese adelantado más actuaciones, no habría podido enterarse de lo que particularmente le pasó a Francy Elena, pues aunque conoce el contexto de violencia, no existen testigos de los hechos por ella narrados ni estos fueron denunciados, sin que pudiera advertir la ocurrencia de alguna ilicitud, razón por la que trajo a cuento una providencia de esta Corporación

¹⁴ [Consecutivo 46 del tribunal.](#)

emitida dentro del expediente 68001312100120140014801 en la que se reconoció compensación ante lo que consideró una situación igual¹⁵.

El Ministerio Público arguyó que la posesión de Francly Elena encuentra respaldo en los testimonios recaudados por la UAEGRTD y la promesa de venta suscrita por ella a favor de José Francisco Carrascal, no obstante, también dijo que Jorge Cavanzo aseguró que vendió a Ofelia, madre de aquella.

En cuanto al contexto de violencia, la calidad de víctima, la pérdida del vínculo jurídico y la posesión de Francly Elena, los consideró acreditados, el primero conforme con el Documento Análisis realizado por la UAEGRTD y sobre los otros tres, aunque resaltó que no existe claridad respecto las amenazas y extorsiones que recibió con posterioridad a su secuestro lo cierto es que este fue el hecho que desencadenó su desplazamiento y pese a que intentó mantener la administración del fundo rentándolo a terceros mientras residía en Barranquilla, terminó por enajenarlo debido a la alteración del orden público, estado de necesidad e imposibilidad de pagar la hipoteca. Seguidamente, cuestionó la existencia del supuesto inmueble que se entregó en permuta, pues la demandante no registra bien alguno a su nombre y destacó que en la compraventa se plasmó que ella “pretende” adquirir de Jorge Cavanzo Oñate, cláusula indicativa de que no se había perfeccionado el negocio inicial; situación igual de predicable frente a José Francisco Carrascal quien tampoco figuró como titular pero que sí compró, lo cual refleja que la solicitante en efecto sí fue poseedora.

Respecto a la buena fe exenta de culpa en cabeza del opositor, indicó que no se observa su participación directa o indirecta frente a los sucesos de violencia, sumado a que para el 30 de diciembre del 2003,

¹⁵ [Consecutivo 45 del tribunal.](#)

época en la cual lo adquirió, no mediaba documento alguno que evidenciara tales sucesos ni vislumbrara la posesión de Francy Elena, pues la compra la efectuó directamente al entonces propietario Abel Rincón y a pesar de que aceptó tener conocimiento de haber comprado en “zona roja” lo cierto es que difícilmente habría podido enterarse de la posesión ejercida por Francy Elena, ya que no existía anotación en el folio o documental que diera cuenta de ello ni de la negociación realizada por Ofelia Pérez con Jorge Enrique Cavanzo, por lo que no le era previsible suponer que este último no conocía a Abel Rincón, sumado al hecho que no regresó a la zona después de su secuestro, tal como lo afirmó en entrevista ante la UAEGRTD, lo que hubiese impedido conocer los motivos de ese negocio. En consecuencia, discurrió que se encuentra acreditado el proceder cualificado y concluyó manifestando que no cumple con los requisitos para ser considerado ocupante secundario, pues es propietario de por lo menos 5 predios diferentes al reclamado, tampoco allí reside ni presenta carencias de índole económico.

Finalmente, solicitó mantener incólumes los derechos adquiridos por la Agencia Nacional de Infraestructura en desarrollo del proyecto Ruta del Sol Sector 2¹⁶.

II. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a la Sala determinar si Francy Elena Barrera Pérez reúne los requisitos legales para considerarla “víctima” del conflicto armado, al tenor del canon 3 de la Ley 1448 de 2011 e igualmente establecer si se cumplen los presupuestos axiológicos consagrados en los artículos 74, 75 y 81 ibídem, para acceder a la restitución solicitada, atendiendo para el efecto lo previsto en el artículo 208 de la citada

¹⁶ [Consecutivo 47 del tribunal.](#)

normatividad, que fuera modificado por el 2 de la Ley 2078 del 8 de enero de 2021¹⁷.

De otro lado, deben analizarse los argumentos de la parte opositora, con el objeto de establecer si logra desvirtuar los presupuestos de prosperidad de las pretensiones o si se acreditó ser adquirente de buena fe exenta de culpa, al tenor del artículo 98 de la citada ley o, si conforme con los lineamientos fijados por la H. Corte Constitucional en la Sentencia C-330 de 2016, se puede morigerar a su favor o finalmente, y en su defecto, si cumple con la condición de segundo ocupante.

III. CONSIDERACIONES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, el requisito de procedibilidad se haya acreditado con la inclusión del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, conforme así se consignó en la Resolución No. RG 933 del 31 de mayo de 2019 corregida con acto administrativo RG 00154 del 10 de septiembre del 2020¹⁸, en la cual se resolvió inscribir a Francly Elena Barrera Pérez en calidad de poseedora de “La Estrella”.

Finalmente, en virtud de lo establecido en los artículos 79¹⁹ y 80²⁰ ibidem, la Corporación es competente para proferir sentencia en este asunto por cumplirse las exigencias allí advertidas. Adicionalmente, no se observan vicios de trámite que puedan invalidar lo actuado.

¹⁷ “Artículo 208. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y tendrá una vigencia hasta el 30 de junio de 2031 (...).”

¹⁸ [Consecutivo 1.3](#). Anexos.

¹⁹ COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN: “Los Magistrados de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial Sala Civil, especializados en restitución de tierras, decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras, y los procesos de formalización de títulos de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso. Así mismo, conocerán de las consultas de las sentencias dictadas por los Jueces Civiles del Circuito, especializados en restitución de Tierras”.

²⁰ COMPETENCIA TERRITORIAL. Serán competentes de modo privativo los jueces y Magistrados del lugar donde se hallen ubicados los bienes (...).

3.1. Contexto de violencia

El municipio de La Gloria, Cesar, como lo ha reconocido esta Corporación en anterior pronunciamiento²¹, desde la década de los 70 ha venido soportando la presencia y accionar delictivo de grupos armados ilegales, en principio con la guerrilla del Eln y sus frentes Camilo Torres Restrepo y José Manuel Martínez Quiroz; factor que coincidió con procesos asociativos de campesinos para la toma de tierras, proceder que fue combatido por la fuerza pública y ejércitos privados que amenazaban con tomarse la zona, primeros vestigios de organización paramilitar.

Según el Documento Análisis de Contexto elaborado por la UAEGRTD²² ya en 1994 la estructura ilegal conocida como las Autodefensas de Santander (Aus) llegaron a expandirse hacia el sur del Cesar, alcanzando el territorio de La Gloria donde se unieron con los grupos comandados por Juan Francisco Prada Márquez alias “Juancho Prada”, conformando así las denominadas “Ausac”, acumulando vasto poder en la región, afectando a la población civil injustamente acusada de favorecer a las guerrillas y especialmente estigmatizando las organizaciones sociales que gravitaban en torno a la movilización campesina pues en esa época se presentaron múltiples homicidios, secuestros, desapariciones forzadas y extorsiones.

En ese documento, se reseñó que en el 2000 -luego de un corto tiempo de reducción de delitos (1998-1999)- se desató un segundo escalamiento de mayores proporciones, lo cual llevó al desplazamiento forzado de gran parte de los pobladores, entre otras cosas por la confluencia de distintos actores armados, pues tras ver reducido el control territorial por acciones de las autodefensas, el Eln implementó “pescas

²¹ Sentencia No. 9 del 20 de agosto del 2021 – Rad. 68081312100120190013301.

²² [Consecutivo 1.3](#). Carpeta: PRUEBAS SITUACION VIOLENCIA

milagrosas” que desembocaron en secuestros indiscriminados y selectivos, todo ello como consecuencia de la cruenta disputa entre estas dos estructuras.

Particularmente, en el Informe Técnico de Recolección de Pruebas Sociales²³, el entrevistado **Jorge Enrique Cavanzo** otrora dueño del fundo reclamado, indicó que “(...) ese sector lo manejaba (...) el ELN (...) había un comandante ahí que era el que mandaba (...) el señor Roque, que era el jefe de ese frente (...)”; al ser consultado sobre extorsiones de parte de las estructuras ilegales y afectación a la infraestructura petrolera recordó: “(...) eran variadas según las necesidades de X o Y grupo, habían momentos que uno pagaba, le decían hoy necesitamos recoger por decir dos millones de pesos y todo el mundo tenía que salir a dar los dos millones de pesos y el mes entrante eran cinco (...) después decían yo necesito que me traiga esta lista de cosas (...) entre 1993 y 95, 96 prácticamente, rompían el oleoducto y la intención era que la empresa ECOPETROL les diera trabajo a las personas, a los mismos guerrilleros (...) muchos de ellos trabajaban de civil (...) camuflados ahí y haciéndole inteligencia pues a la gente, a los dueños de las fincas (...)” (Sic).

En similar sentido, **Néstor Ángel Botero**, natural de la región desde hace más de treinta años, expuso “(...) la carretera (...) que va por decir algo de Aguachica hacia la Mata por ejemplo, hacia lo que es (...) la montaña siempre ha habido presencia de la guerrilla, toda la vida se ha oído y de la carretera hacia abajo, hacia el río, hubo presencia en unos años en la parte de nosotros de paramilitares (...)” (Sic), también, destacó que se presentaron varias acciones delictivas como secuestros, homicidios y extorsiones²⁴. Por su parte **Aurelio Angarita López** antiguo residente del municipio y propietario de un predio rural ubicado en ese

²³ [Consecutivo 1.3](#). Carpeta: PRUEBAS CALIDAD VICTIMAS

²⁴ Ibid. Pág. 16 a 28.

mismo sector, refiriéndose a hechos bélicos adverbó ante la UAEGRTD que hubo “muchos enfrentamientos entre grupos armados ilegales (...) extorsiones de ambos grupos porque si no le robaban a el ganado a uno (...)” y agregó que en ese momento hacía presencia la “guerrilla el bloque 41 de las FARC y paramilitares (...) (Sic)²⁵; situación que de igual forma expuso en estrados **Miguel Antonio Carrascal**, ganadero y vecino del sector, quien aseguró que el orden público: “ha sido siempre muy álgido (...)” haciendo referencia a la guerrilla y los paramilitares, al punto que memoró que “(...) a mi papá lo mataron en la finca, a mí me secuestraron” (Sic)²⁶.

Al respecto, **Francy Elena Barrera Pérez** dejó plasmado en el formato de ampliación de hechos²⁷ que ese territorio era “muy peligroso, eso era zona roja” y agregó que para la década de los 90 operaban “los paramilitares al mando de ‘OmedaE’ y ‘El Guajiro’ y la guerrilla del ELN” (Sic), luego en estrados precisó que “ los paramilitares (...) se hospedaban ahí en la finca de (...) de Santa Cruz, por ahí estaban”²⁸, información que fue corroborada por el mismo **Humberto Bohórquez** quien ante el Juez expuso: “el orden público yo lo conozco porque he estado en la zona (...) siempre ha operado la guerrilla, estamos propensos doctor a un retén, a una extorsión, como muchas veces yo caí en retenes de la guerrilla, entonces pues era lógico que yo sabía que estaba en una zona roja y sé que estoy en una zona roja (...)”²⁹. Panorama violento que fue también reconocido por **Abel Rincón**, quien vendió el inmueble a Humberto Bohórquez, al señalar: “teníamos una presión bastante severa, estábamos al vaivén, una incertidumbre muy tremenda, no había confianza en las autoridades (...) entonces había una presión ejercida por parte de los grupos armados al margen de la ley, casi incontrolable (...)”³⁰.

²⁵ [Consecutivo 1.3](#). Carpeta: PRUEBAS CALIDAD VICTIMAS

²⁶ [Consecutivo 105.1](#)

²⁷ Ibid.

²⁸ [Consecutivo 105.4](#)

²⁹ Ibid.

³⁰ [Consecutivo 109.2](#)

Pues bien, estas declaraciones que, además de guardar cohesión y coincidir con el documento de análisis de contexto elaborado por la UAEGRTD, prueba que se presume fidedigna³¹, provienen de habitantes de la zona y víctimas directas del proceder criminal de los grupos armados, razón por la cual, sus relatos resultan creíbles y ofrecen un verdadero panorama del orden público en el municipio, particularmente del sector rural para la época comprendida entre mediados de los 90 y principios del 2000, sucesos que en conjunto llevan a establecer que para la reseñada época, tanto la guerrilla como los paramilitares hacían presencia La Gloria, desplegando toda suerte de actividades delictivas en contra de la población civil, que se vio en medio de una disputa por el control territorial, circunstancia que representó la sistemática violación de los derechos humanos de los pobladores quienes debían soportar el accionar criminal de ambos bandos, aspecto que en este particular caso no encuentra valladar alguno.

3.2. Caso concreto.

3.2.1. En el *sub judice* se expresó que la señora Barrera Pérez está legitimada³² y tiene titularidad³³ para instaurar la presente acción por cuanto ostentó la condición de poseedora del bien inmueble que pretende se le restituya.

³¹ Art. 89 Ley 1448 de 2011.

³² ARTÍCULO 81. LEGITIMACIÓN. Serán titulares de la acción regulada en esta ley: Las personas a que hace referencia el artículo 75. 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. 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 compañero o compañera permanente se tendrá en cuenta la convivencia marital o de hecho al momento en que ocurrieron los hechos (...)

³³ ARTÍCULO 75. TITULARES DEL DERECHO A LA RESTITUCIÓN. Las personas que fueren 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 3 de la presente ley, entre el 1 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.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar o a nombre de él”, entonces, para acreditar tal calidad se deben configurar dos elementos básicos, (i) el objetivo *-corpus-* que es el poder de hecho o material que se tiene sobre una cosa, esto es, un señorío efectivo de la voluntad respecto de los bienes, sin circunscribirse a un mero contacto físico, por cuanto se puede poseer por interpuesta persona y (ii) el subjetivo o psicológico – *animus-* consistente en el interés y decisión de comportarse a manera de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno (*animus domini*), al obrar ciertamente como propietario a pesar de no serlo³⁴.

Por su parte, el canon 764 *ibídem* clasifica la posesión como “regular” cuando quien la alega a su favor cuenta con buena fe y justo título que cumpla con la vocación de trasladar el dominio (art. 765 *ibid.*) e “irregular” si se carece de alguno de estos aspectos o de ambos, y dependiendo de cuál de ellas se trate se podrá obtener su titularidad por prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, respectivamente (Arts. 2528, 2529 y 2531 *ejusdem*).

Expresó **Francy Elena Barrera** en diligencia de ampliación de hechos³⁵ que adquirió el predio “La Estrella” por compra que hizo mediante promesa de compraventa del “18 de julio de 1996” con el señor Jorge Cavanzo por \$140'000.00, documento que fue suscrito por su señora madre Ofelia Pérez González a quien ella autorizó firmar en su nombre. Venta que **Cavanzo Oñate** reconoció, pero dijo que la compradora fue Ofelia³⁶.

³⁴ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Décimo tercera edición. Colombia. Editorial Temis. 2014. p 151.

³⁵ [Consecutivo 1.3](#). Archivo: AMPLIACION HECHOS FRANCY E BARRERA 155962-1

³⁶ *Ibid.* Archivo: INF.RECOLECCION PRUEBAS SOCIALES ID 155962-2.pdf

Si bien lo expuesto por el señor Cavanzo es el argumento que sirve de soporte para la pretendida falta de legitimación en la causa aduciendo que Francy Elena no fue poseedora de la heredad sino que lo fue su progenitora, lo cierto es que, aquella explicó en sede judicial que “en ese momento (...) me tocó que viajar a buscar un sobrinito mío (...) a mi hermano lo habían secuestrado”³⁷, situación que le impidió plasmar su rúbrica en el contrato y por tal razón encomendó dicha tarea a su progenitora, pero además, fulguran elementos de prueba que reflejan el señorío que se abrogó y ejerció:

Lo primero es el testimonio de **Luis José Pérez Cárdenas** quien indicó en estrados haber trabajado para Francy Elena en “La Estrella” aproximadamente por tres años, dedicándose a la agricultura y ganadería recordando que “se sacaban 10,11 canecas de leche, en el invierno y en el verano se sacaban 7, se cultivaba maíz (...) yuca, se tenía cría de chivo, gallina, cerdos”; labor por la cual le pagaba el salario mínimo y, aunque es verdad que literalmente no manifestó que fuera la propietaria, sí exteriorizó que debido a los hechos de violencia ella “vendió la finca”, conductas propias de quien se reputa dueño³⁸.

A dicho relato se suma el de **Jaime Antonio González Carrascal**, concejal de Aguachica en el año 2000 y vecino de Francy Elena, quien manifestó ante la UAEGRTD que estando secuestrado, los grupos armados “averiguaron que ella (Francy) tenía una finca llamada La Estrella” y entonces “le pusieron la persecuidora”³⁹ Aunado, indagado por los tratos comerciales con la solicitante, mencionó que tuvo “(...) la intención de negociar la finca, pero debido al secuestro tomé la decisión de no hacerlo (...) Además tomé en arriendo el predio “La Estrella”, antes del secuestro de la señora Francy (...)” (sic); circunstancias que reflejan

³⁷ [Consecutivo 105.3.](#)

³⁸ [Consecutivo 105.4](#)

³⁹ [Consecutivo 1.3.](#) Archivo: TESTIMONIO JAIME A GONZALEZ ID 155962-2

que la reclamante sí era reconocida como dueña de la heredad, incluso por los alzados en armas.

También obra el contrato de fecha 21 de agosto del 2001, con el que Francy Elena se comprometió a traditar el inmueble a **José Francisco Carrascal Contreras**; documental en el que si bien se plasmó: “El Promitente vendedor promete en venta el derecho de dominio y la posesión material que detenta” sobre “La Estrella” y que “pretende ser adquirido por el promitente vendedor (...) por compra hecha al señor JORGE ENRIQUE CAVANZO OÑATE”, imprecisión de redacción advertida por el Ministerio Público aduciendo que allí no se señala que aquella lo haya comprado, lo cierto es que el contenido completo de lo allí plasmado no deja duda que en efecto, era ella quien se reputaba dueña; tanto, que enajenó su posesión sin que se presentara inconveniente alguno.

Así las cosas, no resulta ser cierto que la verdadera compradora haya sido la señora Ofelia Pérez, pues como lo precisó su descendiente Francy Elena, ella la autorizó para que en su nombre suscribiera el convenio por cuanto para aquella data se encontraba en imposibilidad de hacerlo ya que atendía una calamidad familiar, al punto que fue quien pagó el precio y por ello mismo administró el fundo. Tampoco fue quien dio la instrucción de traspasarlo a Abel Rincón, como lo exteriorizó Cabanzo, toda vez que si bien la escritura No. 429 del 25 de abril del 2002⁴⁰ en efecto se suscribió entre ellos, tal acuerdo jurídico tuvo como génesis la precitada promesa de compraventa, tanto que, **Adinael Carrascal Uribe**, hijo de José Francisco indicó en estrados que para la época en que pactaron el acuerdo, “(...) compartimos un almuerzo en el restaurante la Puerta del Sol, ahí cerramos el negocio con la señora Francy (...) mi papá le compró

⁴⁰ Ibid. Archivo: PRUEBAS APORTADA INTERVINIENTEVACTA RECEPCION E INFORMACION DOCUMENTOS ID 155962-3.pdf

la finca a la señora Francy” agregando que su progenitor poco tiempo después vendió a “Javier Carrascal”⁴¹, quien a su vez la enajenó a Rincón Sánchez.

Y es que precisamente, **Abel Rincón Sánchez** no solo indicó en fase judicial que compró La Estrella a Javier Carrascal, también aceptó que, al momento de concretar la tradición, se enteró que Francy Elena había sido dueña del inmueble y al contactarse con ella “(...) me dijo que sí, que efectivamente es dueña de la finca”, razón por la que autorizó a Cavanzo para que le entregaran la documentación⁴².

Puestas así las cosas, es claro que la señora Francy Elena Barrera entró en posesión del fundo “La Estrella” desde el 18 de julio de 1996, fecha en la que comenzó a explotarlo económicamente configurándose así las exigencias previstas en la Ley, ejercicio que por lo acá dicho se torna irregular, pues no se trató de un “justo título”⁴³ (Art 765 lb.) toda vez que la promesa es un documento preparatorio y anterior al de transferir el derecho de dominio, fluyendo de ellos apenas la intención de traspasar a futuro, aunado a que no se aportó y reconoció no estar firmado por ella.

3.2.2. Como quiera que la condición de víctima⁴⁴ del conflicto armado⁴⁵ no fue cuestionada por el extremo pasivo sino el nexo causal con

⁴¹ Consecutivo 119

⁴² Consecutivo 109.2

⁴³ Sentencia SC19903-2017: “se ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abraza la adquisición del dominio”, esto es, aquella que actúa como causa y que obligaría a traspasar, vale decir, a materializar el modo” (G.J. T. CXLII, pág. 68, sentencia de 29 de febrero de 1972; fallo de 4 febrero de 2013, rad. 2008-00471-01)

⁴⁴ ARTÍCULO 3°. 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.

⁴⁵ Corte Constitucional Sentencia C-781/12: “La expresión ‘con ocasión del conflicto armado,’ tiene un sentido amplio que cubija situaciones ocurridas en el contexto del conflicto armado. A esta conclusión se arriba principalmente siguiendo la ratio decidendi de la sentencia C-253A de 2012, en el sentido de declarar que la expresión “con ocasión de” alude a “una relación cercana y suficiente con el desarrollo del conflicto armado”. Esta conclusión también es armónica con la noción amplia de “conflicto armado” que ha reconocido la Corte Constitucional a lo largo de numerosos pronunciamientos en materia de control de constitucionalidad, de tutela, y de seguimiento a la superación del estado de cosas inconstitucional

la enajenación del inmueble, se expondrán los medios suasorios que comprueban tal calidad con el fin de definir si esos eventos dieron lugar al alegado abandono y posterior despojo⁴⁶, para lo cual se partirá de los formularios de ampliación de los hechos⁴⁷:

Al respecto Francy Elena dejó plasmado que el 23 de marzo del 2000, encontrándose con el señor Jaime González, fue secuestrada por la guerrilla del Eln, grupo armado que la mantuvo retenida por tres días hasta que “consiguiera veinte millones de pesos”, dinero que obtuvo de la venta de unos semovientes y a través de un préstamo que le hizo David Simanca, “alcalde de Aguachica”. Luego de dicho suceso “(...) llegaron los paramilitares a la finca y me dijeron que yo tenía que darles la misma cantidad a ellos también (...) comenzaron a extorsionarme (...) yo decidí salir hacia barranquilla (...) sin que nadie se diera cuenta, incluso dejar todo el trasteo de la casa y dejar todo abandonado (...) se robaron la báscula, el portón, el pica pasto” (Sic).

Sobre la pérdida del vínculo jurídico con el predio “La Estrella” indicó: “Yo vendí porque no tenía plata para pagar la hipoteca del Banco Ganadero, que yo había cogido para comprarla y estaba prácticamente aguantando hambre con mis hijos en Barranquilla, el arriendo que me pagaban por la finca no me alcanzaba para nada, yo tenía cuatro hijos”⁴⁸. En estrados explicó que el fundo inicialmente quedó a cargo de José Luis Pérez, su empleado, que al poco tiempo y por miedo salió dejando en arriendo por un lapso mínimo a Jaime González, quien también estuvo

en materia de desplazamiento forzado, la cual, lejos de entenderse bajo una óptica restrictiva que la limite a las confrontaciones estrictamente militares, o a un grupo específico de actores armados con exclusión de otros, ha sido interpretada en un sentido amplio que incluye toda la complejidad y evolución fáctica e histórica del conflicto armado interno colombiano. Estos criterios, fueron tenidos en cuenta por el Legislador al expedir la Ley 1448 de 2011 y constituyen criterios interpretativos obligatorios para los operadores jurídicos encargados de dar aplicación concreta a la Ley 1448 de 2011”.

⁴⁶ ARTÍCULO 74. DESPOJO Y ABANDONO FORZADO DE TIERRAS. Se entiende por despojo la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

⁴⁷ [Consecutivo 1.3](#). Archivos: AMPLIACION HECHO FRANCY BARRERA ID 155962-2 y AMPLIACION HECHOS FRANCY E BARRERA 155962-1

⁴⁸ [Consecutivo 1.3](#). Archivos: AMPLIACION HECHO FRANCY BARRERA ID 155962-2

secuestrado con la solicitante; posteriormente quedó en abandono. Por tales razones contactó algunos comisionistas y después recibió una llamada de Francisco Carrascal quien le ofreció \$119'000.000, negocio que aceptó y materializó autorizando luego a Jorge Cavanzo para que suscribiera la escritura, misma que finalmente se hizo a favor del señor Rincón.

Sucesos que luego puso en conocimiento de las autoridades, primero a través del “REGISTRO DE HECHOS ATRIBUIBLES A GRUPOS ORGANIZADOS AL MARGEN DE LA LEY” No. 391915 del 30 de mayo del 2011⁴⁹; posteriormente con la “Denuncia No. 57-1204” de fecha 31 de agosto de ese mismo año⁵⁰ y finalmente con su declaración FUD-NI 000362606 del 26 de junio del 2014 ante la UARIV⁵¹ y que en similar sentido fueron narrados por sus hijos Sneider, Diomar, Fabián y Luz Dary Lobo Barrera frente dicha entidad⁵².

Ahora, debe decirse que poca relevancia tiene el hecho de que se hayan realizado las denuncias años después de la ocurrencia de los sucesos, pues primeramente, su reconocimiento como víctima –necesario para la prosperidad de la acción y que aquí no se encuentra en duda- no pende de la acreditación institucional, por cuanto se trata de una condición de facto y no de derecho⁵³, pero, además, resulta legítimo emprender en cualquier tiempo el desagravio de un daño antijurídico y, por las fechas de la primera de las querellas y la entidad que la recibió, buscaban más bien el resarcimiento dentro del marco de Justicia y Paz, lo cual deviene acertado desde el punto de vista de la lógica cuando los sucesos se derivan del proceder de los grupos de autodefensa como lo sostuvo Francy Elena refiriéndose a las extorsiones posteriores a su secuestro.

⁴⁹ Ibid. Archivo: CONSTANCIA FISCALIA JUZTICIA Y PAZ ID155962-1. (Sic)

⁵⁰ Ibid. Archivo: DENUNCIA ANTE POLINAL No.57-1204 FRANCY BARRERA 155962-1.

⁵¹ [Consecutivo 11](#)

⁵² Ibid.

⁵³ Artículo 16 del Decreto 4800 del 2011 – Sentencia T-290 del 2016.

Y es que además de su relato o los indicios que traen consigo la presentación de las denuncias, obra en el plenario el recorte del periódico Vanguardia Liberal⁵⁴ que da cuenta de la noticia de fecha jueves 23 de marzo del 2000 en la cual se lee que el otrora concejal de Aguachica Jaime Antonio González Carrascal fue secuestrado junto con “Francía Helena Barrera y Simón Fernando Quin Merchán” (Sic); ex cabildante quien declaró ante la UAEGRTD que los alzados en armas al enterarse que la solicitante tenía la heredad “le pusieron la persecuidora (...) e iniciaron a llamarla a extorsionarla, le hicieron daños en la finca y ella viendo esa situación le tocó irse para Barranquilla junto con sus hijos y su mamá (...) posteriormente negoció el predio”⁵⁵.

En este punto, habiéndose determinado que Francy Elena sí ostentó la posesión del inmueble, bastaría solo con las probanzas transcritas y su relato, amparado bajo la presunción de veracidad y buena fe⁵⁶, para vislumbrar que los hechos victimizantes sí tuvieron relación de causalidad con el abandono de la heredad y su posterior venta, pues el extremo pasivo, más que emitir juicios subjetivos y cuestionamientos, no probó en contrario como le correspondía⁵⁷.

Define el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 el abandono de tierras como “la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios

⁵⁴ [Consecutivo 1.3](#). Archivo: RECORTE DE PRENSA VANGUARDIA ID 155962-1.

⁵⁵ [Consecutivo 1.3](#). Archivo: TESTIMONIO JAIME A GONZALEZ ID 155962-2 – CONSEJAL DE AGUACHICA

⁵⁶ “Artículo 5º Ley 1448 de 2011: El Estado presumirá la buena fe de las víctimas de que trata la presente ley. La víctima podrá acreditar el daño sufrido, por cualquier medio legalmente aceptado. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de la prueba (...) En los procesos judiciales de restitución de tierras, la carga de la prueba se regulará por lo dispuesto en el artículo 78 de la presente Ley”. La Corte Constitucional en sentencia C-253 A de 2012, explicó: “Así, el principio de buena fe está encaminado a liberar a las víctimas de la carga de probar su condición. En la medida en que se dará especial peso a la declaración de la víctima, y se presumirá que lo que ésta aduce es verdad, de forma que en caso de duda será el Estado quien tendrá la obligación de demostrar lo contrario (...).”

⁵⁷ “Artículo 78. Bastará con la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial, o en su defecto la prueba sumaria del despojo, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso de restitución”.

que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75”. Y el despojo como “la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia”.

Justamente, la Corte Constitucional indicó que la privación arbitraria sufrida y causante de la pérdida del vínculo con un inmueble –en el marco del conflicto armado- “afecta bienes mucho más amplios que el conjunto de facultades sobre un terreno, en que se concreta el derecho de propiedad o el hecho de la posesión, es decir, la relación material de la persona con su predio. Ese hecho desconoce o vulnera bienes ‘iusfundamentales’ adicionales, como la vivienda digna, el mínimo vital, el acceso a la tierra y la producción de alimentos. Genera entonces un ‘desarraigo’, que incide en el ejercicio del derecho a la autonomía y menoscaba la dignidad de la persona. Esa situación se extiende en el tiempo, desde el hecho desencadenante del abandono o despojo hasta el momento en que sea posible la reparación”⁵⁸.

Presupuestos que se amalgaman con los hechos narrados por la accionante pues, aparte de encontrarse comprobado que en efecto para la época ostentaba la condición de poseedora de “La Estrella”, adujo que vendió por las condiciones de vulnerabilidad que le generó el secuestro, posterior extorsión y desplazamiento; situación que afectó la seguridad alimentaria de su familia e impidió que cumpliera con el compromiso de honrar la hipoteca que asumió tras la compra del mismo inmueble; circunstancias que sin duda se generaron y agravaron por su salida forzada.

⁵⁸ [Sentencia C-330 de 2016](#) M.P. María Victoria Calle Correa.

Al respecto, la Corte Interamericana de Derechos Humanos en varios de sus fallos contra el Estado colombiano por violación al DIH y el DDHH⁵⁹, conceptuó que el desplazamiento forzado puede ser entendido como una situación de *facto* de desprotección que genera en las víctimas que los padecen, factores negativos de debilidad, vulnerabilidad e indefensión, y que provoca además efectos nocivos en ellos como “*la pérdida de la tierra y de la vivienda, la marginación, graves repercusiones psicológicas, el desempleo, el empobrecimiento y el deterioro de las condiciones de vida, el incremento de enfermedades y de la mortalidad, la pérdida del acceso a la propiedad entre comuneros, la inseguridad alimentaria y la desarticulación social*” que comprometen directamente el derecho a la integridad personal física y psíquica inclusive.

Tal y como aquí ocurre, pues si bien Francy Elena no residía en el inmueble, este sí era el bastión de su economía; tanto que intentó rentarlo total o parcialmente con el fin de obtener algunos recursos para su subsistencia en un negocio que, si bien indicó Jaime González⁶⁰, tuvo lugar antes del secuestro, ante la claridad de su relato, se evidencia que se extendió en el tiempo pues también adujo que tuvo la “intención de negociar la finca” pero finalmente se abstuvo debido al rapto, todo lo cual lleva a concluir que tal vínculo contractual estaba vigente, aunque sea durante unos pocos meses previo al plagio y tuvo su finalización en razón a este, lo cual, conminó a la solicitante a vender como única solución, pues era tan álgido el orden público en la región que no estaba en condiciones de volver y continuar con la explotación; no en presencia de los grupos armados.

⁵⁹ Ver: [Corte IDH](#). Caso de la “Masacre de Mapiripán” vs. Colombia. Sentencia de 15 de septiembre de 2005. Serie C No. 134; Caso de las Masacres de Ituango vs. Colombia. Sentencia de 1 de julio de 2006. Serie C No. 148; y Caso Yarce y otras Vs. Colombia. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 22 de noviembre de 2016. Serie C No. 325.

⁶⁰ [Consecutivo 1.3](#). Archivo: TESTIMONIO JAIME A GONZALEZ ID 155962-2

Ahora, el hecho que Humberto Bohórquez y su socio Miguel Antonio Carrascal estuvieran en disposición de sobrellevar las extorsiones y demás exigencias a las que injustamente fueron sometidos con el fin de continuar con su actividad agrícola, no implicaba *per se* que Francy Elena debiera tolerar tales eventos o que ante dicho escenario, de evidente vulnerabilidad, insistiera en mantener una tierra que rédito alguno le generaba, mucho menos ante la insatisfacción de sus necesidades básicas (y las de sus familiares) que, aunque momentáneamente, podían ser cubiertas con lo que obtuviera de la enajenación del inmueble, aspecto que de igual forma resulta predicable frente a la garantía hipotecaria pues ante la incesante multiplicación de intereses, como es legal y tradicional en este tipo de obligaciones y la inoperancia del inmueble que proveía el rubro para cancelarla, lógico resultaba su enajenación, así fuera con el propósito de satisfacer esa deuda antes de que la misma sobrepasara el valor del fundo.

En todo caso, el canon 77 de la Ley 1448 del 2011 incorporó dentro del orden jurídico una serie de presunciones (legales y de derecho) aplicables a “los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”, que según el alto Tribunal “son parte importante del conjunto de herramientas para materializar el derecho a la restitución de las víctimas del conflicto armado”⁶¹.

Frente a las legales se contempló que se presume la ausencia de consentimiento en aquellos negocios jurídicos⁶²: “a) En cuya colindancia hayan ocurrido sucesos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos que se alega causaron el despojo o abandono, o en aquellas heredades en donde

⁶¹ [Sentencia SU-648 de 2017](#) M.P. Cristina Pardo Schlesinger

⁶² Art. 77 numeral 2: “(...) contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles (...)”

se hayan solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, excepto en los casos autorizados por autoridades competentes o en los eventos en los que haya sido desplazado la víctima, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quien convivía o sus causahabientes”. Y a voces del literal e) de la referida disposición: “Cuando no se logre desvirtuar la ausencia de consentimiento en los contratos y negocios mencionados, celebrados sobre los inmuebles atrás referidos, el acto o negocio de que se trate será reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estarán viciados de nulidad absoluta”.

Aspectos que con suficiencia se encuentran comprobados en el *sub judice* pues, no solo durante el ejercicio de la posesión de Francy Elena sobre “La Estrella” se presentaron hechos de violencia que le afectaron, también tras su salida continuaron ocurriendo tal y como lo narró el mismo Humberto, quien adujo en declaración judicial que recién compró el inmueble (2003) “me empezaron a extorsionar (...) me tocó que irlos a buscar, a un comandante que se llamaba Ómar y suplicarle que yo había comprado la finca con hipoteca del Banco (...) que no me fracasara, que no me fueran a robar el ganado, que era un ganado al aumento, a base de eso, llegamos a un acuerdo y me tocó que pagar la famosa cuota que ellos llamaban”, aspecto que de igual forma narró **Abel Rincón Sánchez**, quien le vendió la heredad a Humberto por cuanto sostuvo en estrados que antes de enajenar “yo siempre tenía una presión del lado de los grupos al margen de la Ley, porque el primer día, a los tres días de haber comprado, de haber posesionado en la finca me llegó un guerrillero”; asunto que de igual forma fue narrado por **Miguel Antonio Carrascal**, socio y amigo de Bohórquez, quien aparte de rememorar el homicidio de su padre, contó que de antaño venía soportando los embates del conflicto armado en ese sector, todo lo cual lleva a inferir, en conjunto con el contexto de violencia

y las probanzas analizadas, que como lo exige la norma, en el lugar donde se ubica el predio reclamado hubo sucesos de violencia generalizada que permiten la aplicación de la referida presunción.

En consecuencia, diáfano resulta concluir que la situación analizada configura la presunción legal del numeral 2 literales a) y e) del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, pues Francy Elena no obró con plena autonomía contractual en la suscripción de la promesa de compraventa calendada 21 de agosto del 2001, mediante la cual se concretó el despojo material del predio “La Estrella” dado que el móvil determinante para la venta radicó precisamente en los hechos de violencia padecidos, cuestión que permite predicar válidamente la ausencia de consentimiento puro, libre y espontáneo en su suscripción.

Por último, no sobra añadir que, en este evento, como no obra avalúo comercial para el año 2001, no es posible analizar si se configura o no la presunción del literal d) del numeral segundo del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.

3.2.3. De la formalización.

Como se acreditó posesión irregular por parte de Francy Elena Barrera, corresponde analizar si conforme lo señalado en los artículos 72 (inciso 4º) y 91 (literal f) se configuran las condiciones para formalizar a su nombre el inmueble a través del modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pues era la relación jurídica que ostentaba para el momento del abandono (2000-2001).

La referida prescripción, prevista en el artículo 2531 del Código Civil, exige hoy por hoy con la reforma de la Ley 791 del 2002, un término de 10 años.

Como ya se indicó, la posesión de la señora Barrera inició en 1996, el abandono y posterior despojo ocurrieron entre 2000 - 2001 y la presentación de la demanda acaeció en 2020, por lo que considerando que conforme el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 no hubo interrupción de términos, se cumple con suficiencia el requisito temporal para proceder con la declaratoria de prescripción, en consecuencia, con su formalización.

3.3. Buena fe exenta de culpa y segunda ocupancia

El artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 contempla el reconocimiento de la compensación a terceros opositores que prueben que actuaron con buena fe exenta de culpa, definida por la Corte Constitucional en providencia C-1007 de 2002, como “aquella que exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza”.

En providencia C-740 de 2003, la citada corporación precisó los elementos para acreditar el referido estándar: “a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la acreencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijeran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error *communis*, error común a muchos. b)

Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”.

De otro lado, la sentencia C-820 de 2012 señaló que “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”. Significa lo anterior que para acceder a la compensación de que trata la referida disposición, el opositor debe probar que procedió con lealtad, rectitud y honestidad y, además, realizó acciones encausadas a establecer la legalidad de la tradición del predio, en la medida que la norma le exige una buena fe cualificada o creadora, es decir, aquella con la que proceden las personas prudentes y diligentes en sus negocios⁶³.

El señor Bohórquez reclamó su reconocimiento como adquirente de buena fe basado en el principio de confianza legítima por cuanto obtuvo el fundo de una tercera persona y en consideración a las indagaciones que dice haber realizado, aunado al estudio de títulos que se adelantó en virtud al estudio hipotecario que se efectuó; no obstante, dicha situación no se enmarca dentro de los presupuestos jurisprudenciales (C-330 del 2016) que permiten morigerar a su favor el estudio del estándar cualificado.

Sobre dicho tópico, el máximo tribunal constitucional ha establecido que en el trámite de restitución de tierras se debe tomar en consideración, la posible existencia de debilidad procesal, lo que conlleva a alivianar cargas a favor del opositor de manera que pueda defenderse bajo el principio de igualdad; de otro lado, en lo que tiene que ver con su obligación de probar su “nivel de diligencia con el que debió actuar” se

⁶³ Sentencia C-795 de 2014.

tendrán en cuenta “las condiciones personales del interesado al momento de llegar al predio”, aspectos que no se ven reflejados en la situación actual de Humberto ni tampoco fueron alegados respecto de la época en que adquirió “La Estrella”. Dicho esto, se impone el estudio pleno de la buena fe exenta de culpa.

Sobre la forma en que compró el fundo, expresó en estrados que “La adquiero doctor porque soy amigo del señor Carmelo Rojas, José del Carmen Rojas y yo fui a visitar la finca La Vertiente que era del (...) José Lisímaco Serrano (...) el señor Abel Rincón, propietario de la finca La Estrella me manda decir que me vende la finca (...) voy y sí, miro la finca con el señor Carmelo Rojas, don Aurelio Angarita que me acompañaron (...) Abel Rincón me dice, ah don Humberto quédese con la finca que yo le presto la escritura que son aptas para el banco, le presta plata a usted con estas escrituras, es una finca libre de cualquier problema (...)”; por lo que, adujo ante el Juez que indagó con el señor “Miguel Antonio Carrascal” pudiéndose enterar que su tío “Mario Pacheco” fue dueño de la finca y a su vez la traspasó al señor “Cavanzo” y este después la traspasó a “Abel Rincón” y adveró que la visitó con “Carmelo” y con “Aurelio Angarita” quienes aprobaron la idoneidad de la finca, razón por la cual, adujo que ante el gesto de buena fe de Abel, quien ofreció las escrituras para hipotecarla, presentó su “fotocopia” ante su “amigo” Beto Clavijo “gerente del Banco Agrario” y este le dijo que “sí es apta para un préstamo, que es una finca que no tiene ningún problema, a base de eso, yo llego a un acuerdo con él señor Abel Rincón y me vende la finca. Así es como yo tomo posesión”⁶⁴.

A su turno, **José del Carmen Rojas Chogo**⁶⁵, conocido como “Carmelo”, reconoció que llevó la oferta de venta de Abel Rincón a

⁶⁴ [Consecutivo 105.4](#)

⁶⁵ [Consecutivo 105.2](#)

Humberto Bohórquez quien “fue y miró la finca y de ahí sacamos tiempo para que él mismo acá hablara en Ocaña con él”, sin embargo, a pesar de haber estado en la reunión donde pactaron el negocio, al ser consultado sobre las averiguaciones desplegadas por el opositor, negó que este le haya preguntado sobre los antecedentes del inmueble, situación similar a la manifestada por **Aurelio Angarita López**⁶⁶ pues pese a que aceptó visitar la finca, solamente dejó plasmado en etapa administrativa que “no existió presión alguna entre las partes”⁶⁷, por demás, afirmó en estrados que no se enteró sobre los pormenores del trato ni que le hayan consultado respecto al historial del inmueble no obstante, indagado por antiguos dueños del fundo identificó a Francisco Carrascal. Por otra parte, tampoco se aprecia en el relato de **José Lisímaco Serrano Vaca**⁶⁸ ante la UAEGRTD, manifestación en tal sentido, toda vez que, lo que señaló fue que Abel le traspasó “La Estrella” a Bohórquez.

Y si bien **Miguel Antonio Carrascal Pacheco** en efecto contó ante el Juez que su tío “Mario” fue dueño de “La Estrella” y que la enajenó a favor de los Cavanzo y ellos luego se la vendieron a Abel Rincón, lo cierto es que no aceptó haber emitido concepto u opinión respecto de los antecedentes de la heredad⁶⁹.

Ahora, si bien “Carmelo”, Aurelio, José Lisímaco y Miguel Antonio coincidieron en manifestar que no distinguían a Francy Elena ni la reconocían como vecina o poseedora de “La Estrella” y con fundamento en ello, Humberto alegó la ocurrencia del “error común generador de derecho” pues consideró que a pesar de haber desplegado más averiguaciones igual no se hubiese enterado sobre los hechos de violencia motivo de esta acción, lo cierto es que la vinculación de la reclamante con

⁶⁶ [Consecutivo 105.1](#)

⁶⁷ Consecutivo 103. Archivo: TESTIMONIO AURELIO ANGARITA L ID 155962-2

⁶⁸ *ibid.* Archivo: TESTIMONIO JOSE LISIMACO SERRANO ID 155962-2

⁶⁹ [Consecutivo 105.1](#)

el predio no fue un suceso oculto para los habitantes del sector, como se pretende hacer ver, pues incluso Abel Rincón sí la conoció, quien explicó que al momento de legalizar la propiedad a su favor, tuvo que acudir directamente a ella que, a su vez autorizó a Jorge Cavanzo para traspasarle el inmueble; circunstancia por la cual no indicó que el comprador haya indagado, por lo que es apenas razonable que de haberlo realizado hubiese podido advertir la ocurrencia de negocios no registrados en el certificado de libertad y tradición.

Así mismo, una mayor diligencia pudo llevarlo a intentar contactar a Jorge Enrique Cavanzo, con quien recientemente se había reunido Abel Rincón para formalizar el negocio y era conocido por varios vecinos del sector, declarante que ante la UAEGRTD comentó el desplazamiento del que fue víctima Francy Elena y su familia.

Ahora, a pesar de argüir con insistencia que no podría enterarse o desplegar averiguaciones frente a personas que no aparecieran en la tradición del inmueble, Humberto en estrados⁷⁰ reconoció que “La Estrella”, antes de ser de Abel, estuvo en manos de José Francisco Carrascal quien figura como promitente comprador en la promesa de fecha 21 de agosto del 2001, misma que viene suscrita por la solicitante y no se trataba de un secreto, el propio hijo de José Francisco: Adinael Carrascal, reconoció que el negocio lo surtió su progenitor con Francy Elena y añadió que estos fueron amigos e incluso tuvieron tratos comerciales, todo lo cual evidencia, más allá de toda duda que su señorío era público y notorio.

Lo cual se termina por ratificar con el informe de pruebas sociales, pues **Néstor Ángel Botero** -habitante del sector donde se ubica el predio reclamado, quien participó de tal probanza ante la UAEGRTD, afirmó conocer a Humberto y comentó que tuvo conocimiento de que Jorge

⁷⁰ [Consecutivo 105.4](#)

Cavanzo enajenó la heredad a “una señora de Barranquilla”; refiriéndose claramente a Francy Elena; circunstancia que además de comprobar su posesión demuestra que hubo varias personas de la zona, de quienes se pudo obtener información que permitía investigar de forma más rigurosa los hechos sucedidos en el inmueble.

En ese sentido, no es cierto entonces que de haberse esforzado igual nada encontraría respecto a la ocurrencia de los hechos de violencia pues lo que aquí ocurrió es que Humberto prefirió no preguntar o en su defecto omitió auscultar sobre los antecedentes de la heredad que, si bien implicaban la posesión previa de tres personas: Jorge Carvajal, José Francisco Carrascal y Francy Elena Barrera, derechos que evidentemente no se encuentran inscritos, lo cierto es que fácil le habría resultado enterarse sobre dichos individuos, ya sea a través de Abel o del mismo Aurelio Angarita⁷¹, quien también aceptó conocer a José Francisco y al haber consultado sobre él y la proveniencia de su señorío, aparecería el nombre de la solicitante cuyo secuestro inclusive fue registrado por la prensa local.

Pero eso no es todo, el señor Bohórquez era conocedor de la situación de orden público y los graves hechos de violencia acaecidos en la región para el momento en que adquirió, además indicó que tras su llegada también fue objeto de extorsiones por lo que incluso contempló la posibilidad de retrotraer el negocio, sin embargo, no lo hizo y prefirió acudir al grupo armado para que le permitieran explotar la heredad pues “ya la hipoteca del banco me la habían aprobado, ya yo le había dado al señor Abel Rincón una parte (...) del negocio, el señor Abel Rincón en eso no tenía nada que ver (...) ya yo no podía echarme para atrás, me tocaba

⁷¹ [Consecutivo 105.1](#)

seguir para lante (...)”⁷²; entonces, lo que se concluye de su conducta es que cualquiera que fuera la circunstancia, igual hubiese comprado.

Tampoco resulta aplicable el principio de confianza legítima o el análisis que al respecto se realizó por la Corporación en la providencia a la que hizo alusión⁷³; pues allí se trató de un inmueble cuyo título originario fue la adjudicación del Incora a favor de persona diferente a la despojada (acto administrativo), aspectos que impidieron a esas opositoras conocer los antecedentes del predio, pues inclusive, las dimensiones del fundo allí reclamado, eran distintas al que defendían; situación a la que se le suma múltiples particularidades del caso que en verdad no se enmarcan dentro de los supuestos fácticos acá esbozados.

Menos podría predicarse tal principio o reconocérsele diligencia con fundamento en el “estudio de títulos” que se dijo realizó el Banco Agrario, pues aunque dicha entidad aportó 32 archivos⁷⁴ que contienen: documento de identificación (1), formatos informe comercial segmento pymes (2), declaraciones de renta no declarante (2), estados financieros notas E.F.(4), liquidaciones desembolso (3), tablas de amortización e histórico de pagos (4), Cartas de aprobación de crédito (12) y consultas a centrales de riesgo precisión(4); ninguno de esos corresponde a tal experticia, por lo que, se desconoce su contenido o siquiera su existencia.

En ese sentido, se concluye sin mayores elucubraciones que no es procedente la compensación reclamada; determinación igualmente predicable del Banco Agrario, pues pese a su intervención oportuna⁷⁵, no allegó medio suasorio que diera cuenta de su proceder cualificado.

⁷² [Consecutivo 105.4](#)

⁷³ Expediente 68001312100120140014801. [Ver sentencia.](#)

⁷⁴ [Consecutivo 57](#)

⁷⁵ [Consecutivo 57](#)

No obstante, pese a que se dispondrá el levantamiento del gravamen y la consecuente nulidad de la escritura pública 166 del 30 de junio del 2004 con la cual se constituyó la hipoteca, de subsistir la obligación, cuenta con la posibilidad de perseguir otros bienes del deudor como lo dispone el artículo 2488 del Código Civil.

Segundo ocupante.

Frente a este tema, los Principios Pinheiro sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas, estipulan en el 17.3 que *“En los casos en que el desalojo de los ocupantes secundarios sea justificable e inevitable, los Estados deben adoptar medidas positivas para proteger a aquellos que no dispongan de medios para acceder a otra vivienda adecuada cuando deben abandonar la que ocupan en ese momento, con el fin de que no se queden sin hogar y de que su derecho a una vivienda adecuada no se vea menoscabado de ningún otro modo. Los Estados deben esforzarse por encontrar y proporcionar viviendas o tierras alternativas a dichos ocupantes, incluso de forma temporal, con el fin de facilitar la restitución oportuna de las viviendas, las tierras y el patrimonio de los refugiados y desplazados. No obstante, la falta de dichas alternativas no debería retrasar innecesariamente la aplicación y el cumplimiento de las decisiones que los Órganos competentes adopten respecto de la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio”*.

De conformidad con las sentencias C- 330, T-367 y Auto 373 de 2016, se pueden recopilar los siguientes presupuestos para que proceda el reconocimiento judicial de la calidad de segundos ocupantes: *i)* personas que habiten en las heredades objeto de restitución o deriven de ellos su mínimo vital, *ii)* que se encuentren en condición de vulnerabilidad,

y *iii*) que no hayan tenido relación directa o indirecta con el abandono forzado o el despojo del predio.

Bajo estos presupuestos, se debe tener en cuenta como primera medida que el opositor solo cumple con el último de ellos pues no reside en la heredad reclamada, no deriva de allí su mínimo vital y tampoco se encuentra en condición de vulnerabilidad manifiesta, aspectos resultan comprobados con las documentales recaudadas, como se pasa a ver:

En el formato de “identificación y/o caracterización de terceros”⁷⁶ se dejó plasmado que, aunque el señor Bohórquez y su familia indicaron habitar el inmueble, tienen establecida su residencia permanente en la Calle 8 Nro. 8-36 del municipio de Ocaña; situación que lleva a inferir que no garantizan el derecho a la vivienda con el fundo objeto de este proceso; condición que se confirma con el resultado de la consulta en la base de datos del VUR e IGAC, donde se encontró que es propietario de al menos cuatro predios diferentes a “La Estrella”, con los folios: 192-17579, 270-20143, 196-8868, 192-2518, y 270-34686 y su cónyuge Carmen Elvira Galvis aparece como dueña de otros dos inmuebles con FMI: 270-50996 y 192-30583, patrimonio que incluye inmuebles rurales, urbanos y hasta un local comercial entregado en arriendo conforme se evidenció con el reporte de la Superintendencia de Notariado y Registro⁷⁷.

Ahora, si bien en el referido informe se dejó plasmado que presenta una dependencia alta frente a la actividad económica que desarrolla en el fundo, lo cierto es que, como lo reconoció, cuenta con otros dos predios rurales en los cuales puede desplegar sus labores agrícolas, por lo que, la mentada “dependencia” tiende a reducirse, además, aunque afirmó tener que acudir a préstamos para solventar la economía del hogar, lo cierto es

⁷⁶ [Consecutivo 38 del tribunal.](#)

⁷⁷ [Consecutivo 24 ibid.](#)

que ninguna probanza al respecto aportó, pues solo milita en el expediente el crédito a favor del Banco Agrario, que viene de antaño. Adicionalmente, según el formato de declaración de renta aportado por la DIAN⁷⁸, Humberto Bohórquez contaba con un patrimonio para el 2019 de \$979'524.000 y una renta líquida no laboral de \$61'160.000; averiguación que confirma un estado financiero sólido.

En ese sentido, al no evidenciarse situación de vulnerabilidad alguna o aspecto que lleve a inferir que con la restitución del inmueble se estarían afectando gravemente los derechos fundamentales a la vivienda en condiciones dignas y mínimo vital del opositor y su núcleo familiar, no hay lugar a adoptar medidas a su favor pues no cumplen con los requisitos para ser considerados ocupantes secundarios.

3.4 Otros pronunciamientos.

El resultado de haberse determinado la ausencia de consentimiento por parte de Francys Elena Barrera Pérez en la promesa de compraventa calendada 21 de agosto del 2021, conlleva a su declaración de inexistencia y el consecuente restablecimiento de su posesión así como el aniquilamiento de los demás acuerdos jurídicos posteriores, como en efecto lo contempla el literal e) numeral 2 del artículo 77 de la ley 1448 del 2011, inclusive los gravámenes hipotecarios que guarden relación con el abandono o despojo, para realizarse una restitución plena sin obstáculo alguno⁷⁹.

De igual forma, como se advierte en la anotación N°. 19 del precitado folio, la inscripción de la medida de protección RUPTA, registrada el 14 de mayo de 2015, a favor de Juan Pablo Cabanzo López, pudiéndose

⁷⁸ [Consecutivo 79](#)

⁷⁹ Literal d) artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

constatar, según informe allegado por la UAEGRTD, que sobre “La Estrella” se han presentado dos solicitudes de restitución, identificadas con los IDS 94332 y 94341, las dos decididas negativamente mediante resoluciones RG 00221 de 16 de febrero de 2018 y RG 02177 de 5 de noviembre de 2020, asimismo, la consulta de procesos judiciales a nombre de Juan Pablo relacionados con la heredad que no arrojó resultado alguno, se ordenará la cancelación de esta limitación, de conformidad al literal d) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

Ahora bien, sobre la medida de restitución, la jurisprudencia⁸⁰ constitucional ha reiterado que “El Estado debe garantizar el acceso a una compensación o indemnización adecuada para aquellos casos en los que fuere materialmente imposible o cuando la víctima de manera consciente y voluntaria optare por ello”, luego entonces, las cuatro hipótesis definidas en el artículo 97⁸¹ de la Ley 1448 del 2011 no resultan restrictivas ni conllevan a devolver el fundo solicitado al otrora propietario de forma irrestricta, es plausible también que se les compense con un predio equivalente.

En el *sub judice*, aunque se solicitó la restitución jurídica y material (art. 73, núm. 1°) se demuestran factores que ameritan la adopción de medida diferente, pues de un lado, la salida forzada del predio conllevó a un desarraigo de la región que ya alcanza las dos décadas; interregno en el que Francly Elena y su núcleo familiar han creado un nuevo proyecto de vida en Barranquilla, por cuanto en la actualidad se dedica a comercializar artículos para eventos “fiestas, piñatería, todo eso”; pudiéndose evidenciar que no volvió a ejercer actividades agrícolas y de su relato tampoco se

⁸⁰ Sentencia C – 795 del 2014. M.P Jorge Iván Palacio Palacio.

⁸¹ Art. 97 Ley 1448 del 2011: “(...) **a.** Por tratarse de un inmueble ubicado en una zona de alto riesgo o amenaza de inundación, derrumbe, u otro desastre natural, conforme lo establecido por las autoridades estatales en la materia; **b.** Por tratarse de un inmueble sobre el cual se presentaron despojos sucesivos, y este hubiese sido restituido a otra víctima despojada de ese mismo bien; **c.** Cuando dentro del proceso repose prueba que acredite que la restitución jurídica y/o material del bien implicaría un riesgo para la vida o la integridad personal del despojado o restituido, o de su familia y **d.** Cuando se trate de un bien inmueble que haya sido destruido parcial o totalmente y sea imposible su reconstrucción en condiciones similares a las que tenía antes del despojo.”

extracta su deseo por ejercerlas nuevamente o por lo menos de retomar labores del campo⁸².

De otro lado, se tiene que el inmueble en la actualidad tiene una alteración en su área que obedece a la construcción del tramo Ruta del Sol 2; obra que tomó una franja de terreno correspondiente al inmueble reclamado sin que aún se haya resuelto la situación jurídica relacionada con su escisión, por lo que, aunque se le reintegrase inclusive esa parte de la vía a Francy Elena, ello representaría un trámite de negociación posterior con la Agencia Nacional de Infraestructura que traduciría en imposibilidad del goce pleno del bien restituido, máxime si se tiene en cuenta que ya se había efectuado un pago a Humberto Bohórquez, se entregó materialmente esa franja y a pesar de haberse suscrito un documento preparatorio entre el opositor y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S nunca se concretó la venta tal y como consta en acta del 8 de mayo del 2017⁸³ donde se advirtió que ante la imposición de abandono inscrita en la notación No. 19 del FMI 196-3495 no quedaba más ruta que acudir a la expropiación judicial; aspecto que sumado a su actual proyecto de vida, serían limitantes para una reparación integral: “de manera adecuada, diferenciada, transformadora y efectiva”, de acuerdo a las circunstancias particulares que presenta su caso.

Aunado, basta con revisar las últimas noticias sobre el municipio de La Gloria para fácilmente determinar que, en la actualidad aún se presentan hechos de violencia que perturban la tranquilidad del sector que van desde masacres⁸⁴, extorsiones, secuestros y hasta desplazamiento forzado⁸⁵; razón por la cual, ante la prosperidad de la prescripción adquisitiva a favor de Francy Elena, resulta ponderado compensarle con

⁸² [Consecutivo 105.3](#)

⁸³ [Consecutivo 68](#). Expediente predial ANI predio “La Estrella”

⁸⁴ [El tiempo. Ludys Ovalle Jácome, 31 de diciembre 2021, 10:42 A. M- Noticia: masacre en zona rural de La Gloria Cesar.](#)

⁸⁵ [El tiempo. Ludys Ovalle Jácome, 16 de marzo del 2022, 10:24 A. M- Noticia: Cae grupo armado que habría ejecutado secuestro de ganadero en Cesar: “Capturados habrían cometido atentados, extorsiones y desplazamiento forzado en este departamento”](#)

un predio equivalente, pues en aras de evitar su revictimización y garantizar la entrega y goce efectivo de un inmueble, como se ha dificultado con otros fondos material y jurídicamente devueltos⁸⁶, esta medida permite la materialización del beneficio sin poner en riesgo su vida o actividad que podría desarrollar.

En ese sentido, una vez inscrita la pertenencia, en aras de evitar trámites engorrosos en cabeza de las víctimas, impregnar celeridad y simplicidad al trámite, y como quiera que será el mismo resultado al final, se ordenará la entrega material al fondo de la UAEGRTD y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la titulación a su nombre de manera directa.

Precísese que dicho beneficio solo resulta predicable de Francy Elena pues no se adujo ni comprobó la existencia de un cónyuge o compañero permanente que permitiera la aplicación del artículo 118 de la Ley 1448 de 2011.

El Fondo de la UAEGRTD como nuevo titular de la heredad restituida, dentro de la cual está la porción de terreno utilizada para la Ruta del Sol 2, deberá atender los llamados de negociación de la Agencia Nacional de Infraestructura, con el fin de evitar traumatismos frente a tan importante corredor vial, lo anterior teniendo en cuenta que, a pesar de haber inscrito la opción de compra, esta no se ha efectuado.

Finalmente, se proferirán las demás órdenes que corresponden en consideración a su condición de víctimas del conflicto armado interno.

IV. CONCLUSIÓN

⁸⁶ Predio "El Brillante" ubicado en Simacota, Rad. 68001312100120170003501 y "Las Umbras I y II" municipio de Vélez, Santander, Rad: 68001312100120180008801.

Corolario, se protegerá el derecho pretendido por cuanto se acreditaron los presupuestos axiológicos que fundamentan las pretensiones de la solicitante y se ordenará a su favor la restitución por equivalencia del fundo rural denominado “La Estrella” ubicado en el municipio de La Gloria, Cesar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-3495 y número predial 20383000200020008000, inmueble que pasará al Fondo de la UAEGRTD. Del mismo modo, se advierte que en todo caso, el predio asignado a la reclamante en ningún evento podrá ser inferior al determinado para una vivienda de interés prioritario (VIP) si es urbano o al de la extensión de la UAF si se trata de uno rural, fijada para el lugar que escojan.

Por otro lado, se declarará impróspera la oposición presentada y no probada la buena fe exenta de culpa de Humberto Bohórquez, tampoco se adoptarán medidas como segunda ocupante, ni se concederá compensación a favor del Banco Agrario de Colombia.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. AMPARAR el derecho fundamental a la restitución de tierras de **Francy Elena Barrera Pérez** con CC. 49.652.620 y su núcleo familiar al momento del desplazamiento, conformado por Sneider Lobo Barrera con CC. 13.740.607, Diomar Lobo Barrer con CC. 72.270.079, Fabián Lobo Barrera con CC. 72.290.607, Luz Dary Lobo Barrera con CC. 55.301.412 y Jesús Dayan Barrera Perdomo con CC. 1.140.860.369

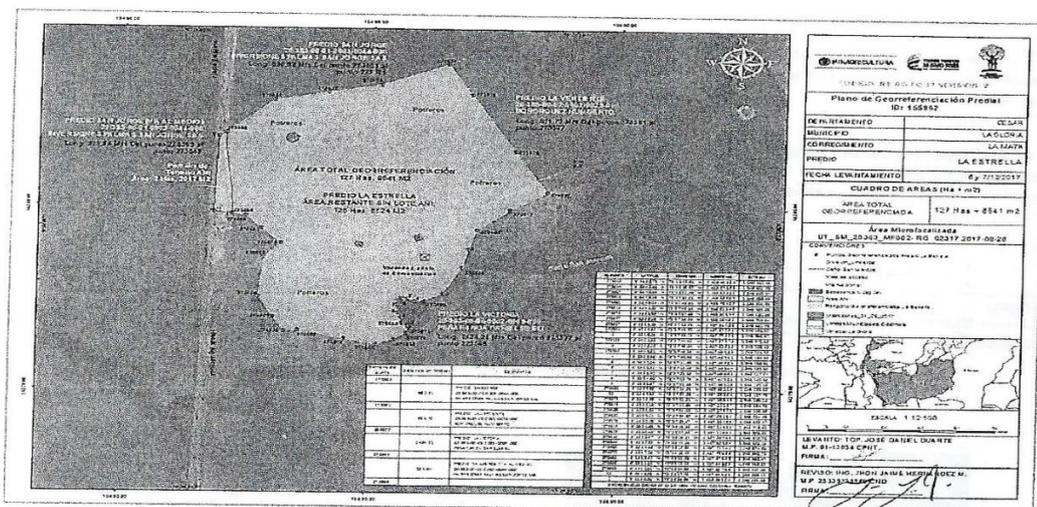
respectivamente, en atención a las consideraciones expuestas en la presente decisión.

SEGUNDO. DECLARAR que **Francy Elena Barrera Pérez** con CC. 49.652.620) obtuvo por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, el derecho de dominio sobre el predio rural denominado “La Estrella” con área de 127 Has + 8541M², ubicado en el municipio de La Gloria, Cesar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-3495 y número predial 20383000200020008000, inmueble que pasará al Fondo de la UAEGRTD, mismo que aparece descrito y alindado en el proceso y de las especificaciones que seguidamente se indican:

Linderos:

7.3 LINDEROS Y COLINDANTES DEL TERRENO O PREDIO SOLICITADO	
De acuerdo a la información fuente relacionada en el numeral 2.1 En la GEORREFERENCIACIÓN DE LA URT de la solicitud se establece que el predio solicitado en inscripción en el Registro de Tierras Despojadas se encuentra alindado como sigue:	
NORTE:	Partiendo desde el punto No 273568 en línea quebrada siguiendo la dirección Nor Oriente pasando por los puntos No 273524, 273527 y 273518 hasta llegar al punto No 273581 en una distancia de 990,82 mts colindando con Predio San Jorge - Inversiones Palmas San Jorge S.A.S.
ORIENTE:	Partiendo desde el punto No 273581 en línea recta siguiendo la dirección Sur Oriente pasando por los puntos No 273519 y 273578 hasta llegar al punto No 273577 con una distancia de 811,73 mts colindando con Predio La Vertiente - Bohórquez Humberto.
SUR:	Partiendo desde el punto No 273577 en línea quebrada siguiendo la dirección Sur Occidente pasando por los puntos No 273517, 273523, 2, 273529, 3, 273520, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 273582, 10, 273571, 273576, 273585, 273530, 273575, 273528, 273525, 273521, 273584, 273532, 273572, 273531 y 273566 hasta llegar al punto No 273565 en una distancia de 2424,21 mts colindando con Predio La Victoria de Peñaranda Darielse Eli.
OCCIDENTE:	Partiendo desde el punto No 273565 en línea quebrada siguiendo la dirección Nor occidente pasando por los puntos No 11 y 1 hasta llegar al punto No 273568 en una distancia de 525,84 mts colindando con Predio San Jorge (Vía al Medio) Inversiones Palmas San Jorge S.A.S.

Plano:



Coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS

ID Punto	LATITUD	LONGITUD	NORTE	ESTE
273568	8°33'36,71" N	73°38'15,93" W	1.438.403,29	1.048.411,43
273524	8°33'42,35" N	73°38'09,67" W	1.438.576,79	1.048.602,73
273527	8°33'43,85" N	73°38'02,49" W	1.438.623,12	1.048.822,14
273518	8°33'45,28" N	73°37'55,53" W	1.438.667,13	1.049.035,01
273581	8°33'49,08" N	73°37'46,81" W	1.438.784,20	1.049.301,36
273519	8°33'43,52" N	73°37'43,54" W	1.438.613,46	1.049.401,55
273578	8°33'33,58" N	73°37'37,68" W	1.438.308,44	1.049.581,26
273577	8°33'26,29" N	73°37'33,38" W	1.438.084,60	1.049.713,04
273517	8°33'23,05" N	73°37'38,33" W	1.437.984,86	1.049.561,72
273523	8°33'19,57" N	73°37'42,57" W	1.437.877,71	1.049.432,22
2	8°33'16,09" N	73°37'43,73" W	1.437.770,76	1.049.396,87
273529	8°33'12,83" N	73°37'44,42" W	1.437.670,73	1.049.375,93
3	8°33'08,26" N	73°37'46,94" W	1.437.530,12	1.049.298,98
273520	8°33'06,82" N	73°37'49,38" W	1.437.485,93	1.049.224,53
4	8°33'06,86" N	73°37'50,68" W	1.437.487,12	1.049.184,54
5	8°33'07,24" N	73°37'51,59" W	1.437.498,50	1.049.156,81
6	8°33'06,91" N	73°37'52,46" W	1.437.488,44	1.049.130,30
7	8°33'06,20" N	73°37'52,89" W	1.437.466,62	1.049.117,07
8	8°33'04,80" N	73°37'52,78" W	1.437.423,62	1.049.120,38
9	8°33'03,87" N	73°37'52,39" W	1.437.395,09	1.049.132,38
273582	8°33'02,90" N	73°37'52,25" W	1.437.365,19	1.049.136,93
10	8°33'02,52" N	73°37'51,56" W	1.437.353,63	1.049.157,79
273571	8°33'02,06" N	73°37'51,32" W	1.437.339,40	1.049.165,13
273576	8°33'01,18" N	73°37'51,66" W	1.437.312,57	1.049.154,75
273585	8°32'59,98" N	73°37'53,23" W	1.437.275,70	1.049.106,86
273530	8°32'59,21" N	73°37'55,60" W	1.437.251,92	1.049.034,45
273575	8°33'00,19" N	73°37'59,87" W	1.437.281,65	1.048.903,87
273528	8°33'01,66" N	73°38'05,98" W	1.437.326,85	1.048.716,92
273525	8°33'01,43" N	73°38'07,88" W	1.437.319,51	1.048.658,83
273521	8°33'03,97" N	73°38'09,37" W	1.437.397,48	1.048.613,15
273584	8°33'07,52" N	73°38'11,36" W	1.437.506,64	1.048.552,19
273532	8°33'14,48" N	73°38'10,62" W	1.437.720,41	1.048.574,62
273572	8°33'17,06" N	73°38'08,45" W	1.437.799,88	1.048.640,71
273531	8°33'19,62" N	73°38'11,06" W	1.437.878,45	1.048.560,87
273566	8°33'21,83" N	73°38'13,18" W	1.437.946,00	1.048.496,01
273565	8°33'22,21" N	73°38'14,96" W	1.437.957,63	1.048.441,68
11	8°33'22,59" N	73°38'17,43" W	1.437.969,29	1.048.366,11
1	8°33'36,02" N	73°38'16,89" W	1.438.382,04	1.048.381,98
Coordenadas Geográficas MAGNA SIRGAS- WGS 84			Coordenadas Planas MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ	

Número de puntos tomados: 38

TERCERO. DECLARAR impróspera la oposición presentada por Humberto Bohórquez por las razones arriba enunciadas. **NEGAR**, la condición de adquirente de buena fe exenta de culpa, así como la de ocupante secundario; no acceder a la compensación solicitada por el Banco Agrario de conformidad con lo señalado en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO. RECONOCER a favor de Francy Elena Barrera Pérez, la restitución por equivalencia. En consecuencia, **ORDENAR** con cargo a los recursos del Fondo de UAEGRTD, **COMPENSARLA** con la entrega efectiva, material y jurídica de un bien con similares o mejores características al que fue objeto del proceso, de naturaleza rural o urbana, localizado en el lugar que elija, cuya búsqueda deberá ser realizada de manera concertada con ella y entregarse libre de cualquier gravamen. Para tales efectos, el Fondo de la misma entidad tendrá que procederse de conformidad con lo previsto en los artículos 37 y siguientes del Decreto 4829 de 2011, compilado en el Decreto 1071 de 2015 y lo reglamentado mediante Resoluciones 461 de 2013 y 0145 de 2016.

Para iniciar los trámites, se concede al Fondo de la Unidad el término de ocho (8) días hábiles contados a partir de la notificación de esta providencia y la compensación se tendrá que concretar en el término máximo de UN (1) MES, vencido el cual, deberá hacer su entrega material.

QUINTO. DECLARAR que es **INEXISTENTE** el negocio jurídico celebrado entre Francy Elena Barrera Pérez y José Francisco Carrascal Contreras, mediante el cual la primera prometió en venta a favor del segundo el inmueble rural denominado "La Estrella" con área de 127 Has + 8541M², ubicado en el municipio de La Gloria, Cesar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-3495 y número predial 20383000200020008000.

Así mismo, **DECLARAR** que son **NULOS** los negocios jurídicos y gravámenes contenidos en las escrituras públicas No. 429 del 25 de abril del 2002, No. 2319 del 30 de diciembre del 2003 y 166 del 30 de junio del 2004, inscritos en las anotaciones 13, 14 y 15 del FMI 196-3495.

SEXTO. ORDENAR a las Notarías Única de Aguachica, Primera de Ocaña y Única de Río de Oro, que inserten las notas marginales respectivas conforme lo dispuesto en el numeral anterior, para lo que se le concede el término de un (1) mes, contado a partir de la notificación de esta providencia.

SÉPTIMO. ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica:

(7.1) Cancelar las anotaciones 13, 14, 15, 18 y 19 del folio de matrícula inmobiliaria No 196- 3495 en virtud de la nulidad de los contratos contenidos en las escrituras citadas en el numeral quinto de esta providencia y conforme con a lo dispuesto en el literal d) artículo 91 de la ley 1448 del 2011.

(7.2) Inscribir la declaratoria de pertenencia de que trata el numeral segundo en la matrícula inmobiliaria No 196-3495, y con fundamento en las específicas razones señaladas en la parte motiva de esta decisión, se registre al Grupo Fondo de la UAEGRTD, como titular del dominio del fundo que fuera descrito.

SE CONCEDE el término de diez (10) días para cumplir estas órdenes.

OCTAVO. ORDENAR a la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** del lugar donde se localice el predio compensado, en coordinación con la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas**, lo siguiente:

(8.1). Previa gestión adelantada por la **Unidad de Restitución de Tierras**, la inscripción de la medida de protección establecida en el art. 19 de la Ley 387 de 1997, en el folio de matrícula que identifique el predio que se entregará en compensación a favor de la solicitante, siempre y cuando de manera expresa plasme su voluntad en ese sentido. De este modo, se requerirá en primer lugar a la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas**, para que en el evento en que la víctima esté de acuerdo con dicha orden, adelante oportunamente las diligencias pertinentes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, informando igualmente esa situación a esta Corporación.

(8.2). La inscripción de la medida de protección de la restitución preceptuada en el art. 101 de la ley 1448 de 2011, en el folio de matrícula que identifique el predio que se entregará a favor de la accionante, para protegerla en su derecho y garantizar el interés social de la actuación estatal, por el término de dos (2) años contados a partir de la titulación del inmueble compensado.

SE CONCEDE el término de diez (10) días para cumplir estas órdenes.

NOVENO. ORDENAR a **Humberto Bohórquez**, la entrega material y efectiva del inmueble rural denominado “La Estrella” con área de 127 Has + 8541M², ubicado en el municipio de La Gloria, Cesar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-3495 y número predial

20383000200020008000 a favor del Fondo de la UAEGRTD dentro de los TRES DÍAS siguientes a la ejecutoria de la Sentencia. En caso de incumplimiento, se **COMISIONA** al **Juzgado Promiscuo Municipal de Aguachica**, el que deberá realizar en el término de **CINCO DÍAS** la diligencia sin aceptar oposición alguna y de ser necesario, proceder con el desalojo, para lo cual a las autoridades militares y de policía les corresponderá prestar su concurso inmediato en aras de garantizar la seguridad en la misma, conforme con el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011.

DÉCIMO. ORDENAR a la **UAEGRTD – Territorial Magdalena Medio** lo siguiente:

(10.1) Coadyuvar con los planes de reubicación y cualquier otra acción que se estime pertinente, para el disfrute del inmueble compensado, en condiciones de seguridad y dignidad. Esto, en conjunto con la **Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas** como ejecutora de la política pública de atención, asistencia y reparación a esta población y con las demás entidades que integran el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas.

(10.2) Aplicar, si es del caso, a favor de los beneficiarios y a partir de la entrega del inmueble compensado, la exoneración del pago de impuesto predial u otros conceptos, tasas o contribuciones del orden municipal, en los términos contenidos en el acuerdo respectivo, según lo contemplado en el numeral 1° del artículo 121 de la Ley 1448 de 2011.

(10.3) Postular a los restituidos de manera prioritaria en los programas de subsidio de vivienda rural o urbana, ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como responsable a través de “Fonvivienda” de administrar y ejecutar los recursos asignados en el Presupuesto

General de la Nación, para que se otorgue, *si así se verifica*, la solución conforme el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 y el 255 de la Ley 1955 de 2019.

Una vez realizada la postulación, la entidad operadora tiene un mes para presentar a esta Sala el cronograma de actividades y fechas específicas en que se hará efectivo el subsidio de vivienda respectivo.

(10.4) Iniciar la implementación de los proyectos productivos en el caso de inmueble rural o de autosostenibilidad si es urbano que beneficie a los restituidos y se enmarquen bajo los parámetros y criterios de racionalidad, sostenibilidad y seguridad de que tratan los arts. 18, 19 y 73 de la Ley 1448 de 2011. Así, la **UAEGRTD** deberá establecer un plan de generación de recursos a corto tiempo para que las víctimas puedan proveerse por sí mismas su sustento.

(10.5) Diligenciar respecto de la beneficiaria y su núcleo familiar el formulario de “Identificación y Caracterización de Sujetos de Especial Protección -SEP-” con el fin de determinar si presentan alguna circunstancia manifiesta que eventualmente les haga merecedores de un trato preferente; lo anterior, en cumplimiento del principio de enfoque diferencial establecido en el artículo 13 de la Ley 1448 de 2011.

Se le concede a la UAEGRTD el término de un (1) mes para el cumplimiento de estas órdenes, luego de lo cual deberá rendir informes bimestrales tendientes a la constatación de las condiciones de vida de la víctima y su núcleo familiar.

DÉCIMO PRIMERO. ORDENAR al Director de la **Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas** que, teniendo en cuenta el municipio en el que se encuentran

domiciliados los beneficiarios aquí reconocidos, proceda a: **i)** Incluirlos en el respectivo registro -RUV- en torno de los hechos arriba analizados, si ya antes no lo hubieren sido por estos mismos y exactos supuestos; **ii)** Establecer el Plan de Atención Asistencia y Reparación Individual -PAARI- sin necesidad de estudios de caracterización, para lo cual deberá hacer contacto con ellos, brindarles orientación y disponer de una ruta especial con esos propósitos; **iii)** Determinar la viabilidad de la indemnización administrativa en relación con los sucesos a que alude el literal anterior y previo estudio de caracterización, realizar lo pertinente frente a la entrega de las ayudas humanitarias a que eventualmente tengan derecho. Para tales efectos se aportarán los correspondientes actos administrativos, debidamente notificados.

Para el cumplimiento de las anteriores disposiciones téngase en cuenta que se trata de un mandato judicial, por lo que no es viable que las víctimas sean sometidas a un trámite dispendioso y menos aún que, una vez se defina la pertinencia de la indemnización, se les asigne un turno para el pago, máxime cuando el artículo 19 de la Resolución N° 01049 de 15 de marzo de 2019, establece un procedimiento diferenciado y prevalente en relación con *“obligaciones derivadas de órdenes emitidas por juzgados y tribunales nacionales e internacionales”*.

Para ejecutar las gestiones acerca de este mandato, se concederá el término de un mes contado a partir de la comunicación de esta decisión; asimismo, la entidad deberá rendir informes bimestrales sobre el cumplimiento.

DÉCIMO SEGUNDO. ORDENAR a los comandantes de Policía de Barranquilla, por ser el actual lugar de residencia de los beneficiarios, que dentro de las competencias que le asigna la Constitución Nacional y la Ley 1448 de 2011 garanticen la vida e integridad personal de los beneficiarios

de la restitución y su familia, identificados en el numeral primero de esta providencia.

DÉCIMO TERCERO. ORDENAR a la Alcaldía de Barranquilla lo siguiente:

(13.1) Que a través de su Secretaría de Salud o la entidad que haga sus veces, en colaboración con las autoridades responsables a nivel asistencial como Empresas Sociales del Estado, IPS, EPS, entre otras, y los copartícipes y aliados estratégicos que hacen parte del programa, de manera prioritaria y con enfoque diferencial, garantice a la reclamante y su núcleo familiar la atención médica y psicosocial y se suministren las asistencias requeridas, si fuere el caso.

(13.2) Que por conducto de su Secretaría de Educación o la entidad que haga sus veces, verifique cuál es el nivel educativo de la reclamante y su grupo familiar para garantizarles, si es del caso, el acceso a la educación básica primaria y secundaria sin costo alguno, siempre y cuando medie su consentimiento, conforme con lo previsto el artículo 51 de la Ley 1448 de 2011.

Se le concede el término de un (1) mes para el cumplimiento de estas órdenes, luego de lo cual se deberán rendir informes bimestrales tendientes a la constatación de las condiciones de vida de las víctimas y sus núcleos familiares.

DÉCIMO CUARTO. ORDENAR al Servicio Nacional de Aprendizaje SENA —Regional Barranquilla, incluir a la beneficiaria y su núcleo familiar, de conformidad con el artículo 130 de la Ley 1448 de 2011, dentro de sus programas de formación, capacitación técnica y programas o proyectos especiales para la generación de empleo rural y urbano, de acuerdo a sus

edades, preferencias, grados de estudios y ofertas académicas, con el fin de apoyar su auto sostenimiento. Para el cumplimiento de estas órdenes, la entidad dispone del término de un (1) mes.

DÉCIMO QUINTO. ADVERTIR a las diferentes entidades receptoras de las órdenes emitidas en esta providencia, que para su cumplimiento deben actuar de manera armónica y articulada, según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1448 de 2011. Además, con el fin de ubicar a las víctimas reconocidas en esta sentencia, pueden ponerse en contacto con el área jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras -Territorial Magdalena Medio.

DÉCIMO SEXTO. SIN CONDENAS en costas, de acuerdo con lo establecido en el literal s. del artículo 91 ídem.

Proyecto aprobado según consta en el Acta No. 33 del mismo mes y año

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Los Magistrados

Firma electrónica
AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA

Firma electrónica
BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

Firma electrónica
NELSON RUIZ HERNÁNDEZ