

**REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL**



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

Cartagena, veintinueve (29) de julio de dos mil catorce (2014)

Magistrada Ponente: Dra. LAURA ELENA CANTILLO ARAUJO

**EXPEDIENTE** No. 13-244-31-21-001-2013-00025-00

**RADICACIÓN INTERNA:** 00091-2013-02

**PROCESO:** Especial de Restitución y Formalización de Tierras Despojadas

**SOLICITANTE:** Carlos Augusto Plaza Vargas.

**OPOSITOR:** Carlos Eduardo Torres Cohen.

**1. ASUNTO**

Procede esta Sala a proferir Sentencia dentro del proceso de Restitución de Tierras regulado por la Ley 1448 del 2011, que formuló la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, en nombre y a favor del señor Carlos Augusto Plaza Vargas donde funge como opositor el señor Carlos Eduardo Torres Cohen.

**2. ANTECEDENTES**

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL El Carmen de Bolívar, presentó solicitud de restitución a favor del señor Carlos Augusto Plaza Vargas; en el libelo introductor se refirió la siguiente situación fáctica como argumento para la solicitud de restitución:

El solicitante adquirió el predio Las Delicias por declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio en su favor, mediante sentencia de diciembre 07 de 1983, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de El Carmen de Bolívar. Se indicó que el actor con su núcleo familiar abandonaron el predio el día 04 de octubre de 1999 debido a una amenaza directa hecha por un grupo armado que presuntamente se identificó como el Ejército, quienes le dieron un término perentorio de 3 días para que abandonara la propiedad, razón por la cual debió desplazarse junto con su núcleo familiar a la ciudad de Cartagena donde reside actualmente. Arguye que también había temor generalizado en la zona de ubicación del predio a raíz de la primera masacre de El Salado, ocurrida el 23 de marzo de 1997 y, por la segunda, ocurrida en el mes de febrero del año 2000. También refieren como hecho fundante de la decisión de no retorno al predio, por parte del solicitante, que su hijo, señor Gabriel Plaza Domínguez, regresó a la parcela, suscitándose luego en febrero del mismo año, la masacre de El Salado en la cual se tuvo por fallecido, pero posteriormente fue encontrado escondido en el monte. Sostiene que el abandono forzado constituye la razón por la cual el solicitante se ve impedido para usar y explotar la tierra. Sobre el predio se celebró negocio jurídico entre el solicitante y el señor Carlos Eduardo Torres Cohen, mediante Escritura Pública No. 465 de diciembre 2006 por valor de \$16.000.000. Afirmó que el negocio jurídico referido está viciado en su consentimiento por existir un estado de necesidad, indefensión, debilidad manifiesta y una fuerza mayor como consecuencia del hecho del desplazamiento, las amenazas recibidas y que incidieron en su consentimiento. Indicó que el día 03 de octubre de 2008, el

Comité Departamental de Atención Integral a la Población Desplazada de Bolívar (CDAIPD) emitió Resolución No. 01, por medio de la cual declaró la zona baja de El Carmen de Bolívar en inminencia de riesgo de desplazamiento forzado por las tensiones interiores originadas por la venta masiva e indiscriminada de tierras.

En virtud de la situación fáctica descrita pretende el solicitante, por intermedio de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, que se ordene:

*“PRIMERA: Proteger el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras de al señor CARLOS AUGUSTO PLAZA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar, en los términos establecidos por la honorable corte constitucional, mediante sentencia T-821 de 2007, y como medida de reparación integral, restituir los derechos de propiedad sobre el predio “LAS DELICIAS” ubicado en el paraje “SAN PEDRITO”, identificado e individualizado en el contenido (ver punto 10) de la presente solicitud de restitución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la ley 1448 de 2011.*

*SEGUNDA: Que se declare probadas las presunciones establecidas en los numerales 2 literal a) y d) del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, por la existencia de un estado de necesidad, vulnerabilidad y de fuerza mayor en que se encontraba el solicitante; situación que se expondrá mas adelante (ver punto 7.3), puntualmente en el incumplimiento de las obligaciones hipotecarias adquiridas con anterioridad al hecho del desplazamiento, que como se probará, era conocida por los compradores. Asimismo pero conexo al contexto de violencia que conllevó al abandono forzado del predio, viéndose el solicitante en la obligación de vender la parcela en el mes de diciembre de 2006, por un precio inferior al real, es decir, la suma de doscientos cincuenta y tres mil setecientos pesos (\$253.700) por hectárea.*

*TERCERA: Que en consecuencia, se declare nulidad de la pública No 465 del 12 de diciembre de 2006 de la notaría única de El Carmen de Bolívar, suscrita entre los señores CARLOS AUGUSTO PLAZA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar y CARLOS EDUARDO TORRES COHEN, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.544.733 de El Carmen de Bolívar, sobre el predio denominado “LAS DELICIAS ubicado en el paraje SAN PEDRITO” por existir un manifiesto un estado de necesidad, indefensión, debilidad manifiesta y una fuerza mayor como consecuencia del hecho del desplazamiento, las amenazas recibidas, que incidieron en su consentimiento, circunstancias que eran conocidas por el comprador, puesto que la tragedia de febrero del 2000, ocurrida en El Salado, dio como consecuencia que todos los habitantes de la zona baja de El Carmen de Bolívar, abandonaran sus predio por temor de que el grupo paramilitar en su retirada fuera dejando más muerte, proyectando un desequilibrio notorio en las prestaciones económicas, contrario de las buenas costumbres, y todos aquellos negocios jurídicos que se hayan celebrado con posterioridad por el comprador, actuando en nombre propio o través de terceros.*

*CUARTA: Que como medida con efecto reparador, se ordene a las autoridades públicas y de servicios públicos domiciliarios, la implementación de los sistemas de alivios y/o exoneración de los pasivos previstos en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011, en concordancia con lo establecido en el artículo 43 y subsiguientes del Decreto 4829 de 2011.*

*QUINTA: Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 062-10481, de conformidad con el literal c del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, aplicando el criterio de gratuidad señalado en el parágrafo 1 del artículo 84 Ibídem.*

*SEXTA: Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar la cancelación de todo gravamen, limitación de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsa tradición y medidas cautelares que se encuentren registradas con posterioridad al abandono.*

*SEPTIMA: Ordenar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC - la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo la individualización e identificación de los predios lograda con los levantamientos topográficos y los informes técnicos catastrales anexos a esta demanda.*

*OCTAVA: Ordenar a la fuerza pública acompañar y colaborar en la diligencia de entrega material del predio a restituir.*

*NOVENA: Priorizar la entrega de subsidios de vivienda rural a favor del señor Carlos Augusto Plaza Vargas, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar, en caso de que su vivienda haya sido destruida o desmejorada, en los términos del artículo 45 del Decreto 4829 de 2011.*

*DECIMA: Que, de darse los presupuestos del artículo 91 literal S; de la Ley 1448 de 2011, se condene en costas a la parte vencida.*

*DECIMO PRIMERA: Que se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos del Circulo Registral de El Carmen de Bolívar la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No 062-10481, la medida de protección jurídica prevista en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997 y sus decretos reglamentarios, siempre y cuando las víctimas a quienes se les restituya la parcela, estén de acuerdo.*

*DECIMO SEGUNDA: Que se ordene a la Unidad Administrativa Especial para Atención Integral y Reparación a las Víctimas, incluir al señor CARLOS AUGUSTO PLAZA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar, así como a su núcleo familiar, en los programas de indemnización por vía administrativa.*

*DECIMO TERCERA: Que se ordene a la Unidad Administrativa Especial para Atención Integral y Reparación a las Víctimas y a la Alcaldía de El Carmen de Bolívar, la inclusión al señor CARLOS AUGUSTO PLAZA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar, así como a su núcleo familiar, en los esquemas de acompañamiento para población desplazada, de conformidad con el Decreto 4800 de 2011.”*

De manera subsidiaria deprecó:

*“PRIMERA: En el caso que sea imposible la restitución del predio descrito en la pretensión primera de reparación; por las circunstancias descritas en los artículos 72 inciso 5 y 97 de la Ley 1448 de 2011; ORDENAR a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, que con cargo a los recursos de su Fondo, entregue al señor CARLOS AUGUSTO PLAZA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar y a su núcleo familiar, a título de COMPENSACION, un predio equivalente en términos ambientales, y de no ser posible, uno equivalente en términos económicos.*

*SEGUNDA: Ordenar al señor CARLOS AUGUSTO PLAZA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía No 907.026 de El Carmen de Bolívar, en el caso de que el predio requerido sea imposible de restituir de conformidad con las causales establecidas en el punto precedente, la transferencia y entrega material del mismo, una vez haya recibido la compensación de que trata la pretensión anterior, en los términos del literal k del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.”*

Examinado el expediente se observa que la presente solicitud de restitución y formalización de tierras fue admitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar (Bolívar). Seguidamente se ordenó la expedición de edicto emplazatorio para efectos de realizar las publicaciones de que trata el literal e) del artículo 86 de la ley 1448 de 2011, efectuándose la publicación en el diario El Tiempo. Además, el Juez ordenó la inscripción de la demanda y la sustracción del comercio del predio objeto del proceso que se identifica con el folio de matrícula No. 062-10481, asimismo, se ordenó la suspensión de todos los procesos y solicitudes de adjudicación, que tengan incidencia en el predio, entre otras órdenes.

Posteriormente el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar (Bolívar), por auto, abrió a pruebas el proceso y admitió la oposición alegada por el señor Carlos Eduardo Torres Cohen.

Allegado el proceso a esta Corporación, se resolvió avocar el conocimiento del asunto.

## MINISTERIO PÚBLICO:

El delegado por el Ministerio Público para el presente asunto allegó concepto en el cual realiza una reseña de la actuación procesal; luego, cita pronunciamientos de la Corte Constitucional respecto a los derechos de las víctimas y hace una breve reseña de éstas en el marco del proceso de la Ley 1448 de 2011. Analiza las pruebas allegadas para demostrar la calidad de víctima del solicitante y concluye que la misma quedó probada; también, estudió el negocio jurídico celebrado sobre el predio, aseverando que el mismo tuvo lugar por la especial situación padecida por el señor Plaza Vargas. En cuanto a la buena fe exenta de culpa del opositor, manifestó que la misma no logró ser acreditada, pues desatendió quien se opone el contexto de violencia y especialmente el bajo precio pagado por el bien. En síntesis, esgrime que debe accederse a la petición de restitución, sin lugar a compensación.

## 2. OPOSICIÓN

Con relación a la solicitud de restitución que se estudia, se encuentra, que el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar admitió al señor Carlos Eduardo Torres Cohen como opositor de la presente solicitud.

A folio 139 del expediente se observa escrito en el cual se presentó formalmente la oposición. En él, respecto a los hechos fundamento de la solicitud de restitución, se refirió que el opositor, igual que el actor, es víctima del conflicto armado en El Salado, la negociación que origina esta reclamación se dio en la ciudad de Cartagena, lugar donde reside el solicitante. Manifestó que entre las partes se celebró contrato de compraventa de un predio, pero este predio se llama "Las Delicias, no "La Dicha", además, que la cabida del predio fue de 90 hectáreas y no 62 como se indicó en la solicitud; que el valor real de la negociación fue por \$23.000.000, siendo, entonces, que el señor Plaza Vargas vendió un predio mucho menor al que materialmente entregó. Desestimó la existencia de vicio alguno del consentimiento del vendedor, y que tampoco es dable afirmar que la negociación se hizo con ocasión del estado de necesidad, indefensión o debilidad manifiesta del actor. Argumentó que el negocio celebrado fue propiciado por el mismo solicitante, quien necesitaba el dinero para invertir en un negocio de panadería y que definitivamente no fue la situación de orden público la que motivó la compraventa.

También aseveró que el señor Carlos Cohen nació en El Salado, en donde estuvo hasta abril 8 de 1997, fecha en la cual tuvo que desplazarse de El Salado, por la primera masacre que les tocó vivir; que vivió allí hasta cumplir los 12 años fecha en que se fue a estudiar bachillerato en el Colegio Departamental Manuel Edmundo Mendoza en El Carmen de Bolívar, vivía en El Carmen de lunes a viernes y los fines de semana pasaba en El Salado, al igual que en vacaciones escolares, ayudando a su padre en los quehaceres de la finca. Seguidamente, se transcribe en el escrito de oposición un relato realizado por el señor Carlos Torres Cohen en el cual se expresa sobre distintos aspectos, familiares los que antecedieron al contrato suscrito respecto del predio objeto de la solicitud.

Además, expresó su oposición a toda y cada una de las pretensiones contenidas en la solicitud; cuestionó la presunta vulneración del derecho a la restitución y formalización de tierras del actor, siendo que el contrato celebrado fue propiciado por él de manera voluntaria, libre y espontánea, sobre un predio que se encuentra

en una zona afectada por el conflicto armado; propone, a modo de pregunta y luego de la aplicación de un test de ponderación, si tienen más peso las presunciones del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 o el principio de buena fe exenta de culpa de que trata el artículo 83 de la Constitución. Para resolver la cuestión propuesta, pasa a analizar la supuesta conexidad entre el contexto de violencia de la zona y el negocio jurídico. Advierte como indudable e innegable la violencia acaecida en la zona baja de El Carmen de Bolívar, pero manifiesta que ello no quiere decir que el tráfico jurídico, social y comercial se circunscribiera exclusivamente a esta situación, es decir, de todas maneras la dinámica social de la comunidad no se detuvo. Califica como "*yerro conceptual*" pretender que todo lo que sucedía en esta zona era producto o a causa de la situación de violencia. Expresa que no todos los pobladores efectuaban actos de comercio o actos jurídicos por el conflicto o para el conflicto. Propone el opositor que no existe el nexo causal entre la condición de desplazado del solicitante y la compra exenta de culpa hecha por el señor Torres, pues el desplazamiento fue en el año 1999 y la compraventa fue en el 2006, que no hay forma de demostrar que el ofrecimiento del predio se diera por esa circunstancia y que el precio que se pagó supera casi por el doble el valor comercial del predio al momento de la negociación.

En cuanto a las compraventas masivas, reseña que la ley 1448 de 2011 aprovechó tal situación para establecer las presunciones legales y para otra por la inversión de la carga de la prueba en aras de lograr una protección efectiva de las víctimas que surtieron desplazamiento o despojo; que a pesar de lo anterior, en la misma solicitud se indicó que tal fenómeno se presentó a partir del año 2008, y que tratándose de esta clase de presunciones es fundamental evidenciar una vez más que la negociación se realizó en el año 2006, o sea, que igualmente se puede presumir que este negocio jurídico ninguna relación tiene con los que se dieron a partir del 2008.

En referencia a la negociación del predio sostiene que el señor Plaza estaba interesado en vender y por eso ofreció el predio; el precio recibido estaba por encima de lo que en la época se daba por esas fincas; no hubo fuerza mayor, violencia o situación de indefensión alguna que motivara la venta del inmueble. Insiste en que la razón principal para poner su predio en venta no fue la situación de violencia, sino el afán de querer invertir en un negocio de panadería que tenía en la ciudad de Cartagena.

Con relación a las presunciones expresa que la parte solicitante no acreditó el supuesto de hecho del cual se parte para la verificación de la presunción contenida en el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011. Luego, aclara que no cuestiona la calidad de víctima del peticionario, puesto que toda la población resultó victimizada, incluyendo al opositor y su familia; indica que lo que se pretende probar es que el actor no ofreció en venta el predio con ocasión de la violencia, sino por otras razones. Respecto a la presunción contenida en el literal d) del artículo 77 de la ley 1448 de 2011 que se refiere al valor pagado por el predio, señala que se supedita a la revisión de las condiciones económicas del negocio jurídico que se pretende anular por esta vía judicial. Está demostrado en el proceso que el precio real del predio fue de \$23.000.000 por las 90 hectáreas que aproximadamente se compraron. Que a pesar de lo anterior, en la solicitud se habla de un predio de 62 hectáreas y 8200 metros<sup>2</sup>, lo mismo que de un valor de \$16.000.000; que bajo tales presupuestos, el apoderado del solicitante, sugiere que la realidad es otra, pues el verdadero valor pagado fue de \$23.000.000 por aproximadamente 90 hectáreas, con lo cual el valor pagado por hectárea por lo efectivamente recibido, esto es, las 62 hectáreas será ostensiblemente mayor al propuesto por el apoderado solicitante. Para desvirtuar la presunción mentada acude a realizar un cálculo de indexación del valor pagado por algunos predios de la zona por los años en que se negoció el inmueble objeto del proceso.

De la operación realizada concluye que la presunción invocada no tiene la vocación de prosperar, por lo cual asevera que el manejo adecuado y justo para la época del precio del predio sigue siendo una prueba importante de la fidelidad y sinceridad, o lo que es lo mismo, de buena fe exenta de culpa en todas las actuaciones desplegadas por el opositor. Que no era que las tierras costaran muy poco en esa época, es que esos son los precios que históricamente se han manejado para esos predios.

Posteriormente, presenta la posibilidad de aplicar un test de ponderación entre presunciones legales y principio de buena fe exenta de culpa, para lo cual hace una breve síntesis de las diferentes posiciones doctrinales respecto al test de ponderación. Dijo que los principios que se encuentran en conflicto o colisión son el principio de buena fe y el principio de legalidad de las presunciones del artículo 77; y que la importancia o peso del principio de legalidad de las presunciones estriba, para el asunto, en que se busca facilitar el pacífico retorno de las víctimas de la violencia que sufrieron despojo o abandono. Pregonó que la importancia del principio de buena fe tiene su asidero en el artículo 83 de la Carta Política, lo mismo que en el Código Civil y en incontables sentencias de las Altas Cortes. Anotó que actuó con la creencia íntima de estar adquiriendo el predio de manera legítima, convino con el vendedor, pagó más del justo precio, recibió la posesión quieta y pacífica de la finca, suscribió el acto traslativo de dominio en Notaría, lo inscribió en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos y tuvo el íntimo convencimiento de haber celebrado un negocio jurídico legal y equitativo; que se dieron los elementos psicológicos y objetivos que configuran la buena fe exenta de culpa. Manifestó que con la negociación no se vulneró derecho alguno del solicitante y que la técnica del balanceo le otorga mayor peso al principio de buena fe exenta de culpa en cabeza del comprador.

#### **ELEMENTOS DE CONVICCIÓN:**

En el plenario se aportaron y practicaron pruebas, es así como en el expediente se encuentra:

- Documento titulado jornada de recolección de información complementaria de fuente comunitaria (fl. 53-56)
- Copia de las cédulas de ciudadanía de los señores Carlos Augusto Plaza Vargas, Gloria Esther Plaza Domínguez, Elena Emperatriz Plaza Domínguez, Leobardo Plaza Domínguez, Idalia Esther Domínguez Mendoza (fl. 57-61)
- Copia de Certificado de Registro Civil de Nacimiento de Gabriel Antonio Plaza Domínguez (fl. 62)
- Copia de Certificado de Registro Civil de Nacimiento de Virgilio De Jesús Plaza Domínguez (fl. 63)
- Copia de Registro Civil de Nacimiento de Jhon Jairo Plaza Domínguez (fl. 64)
- Copia de Certificado de Registro Civil de Nacimiento (fl. 65)
- Copia de Escritura Pública No. 465 de diciembre 12 de 2006, a través de la cual se celebró la compraventa del predio objeto del proceso (fl. 66-68)
- Acta de comunicación de los derechos de las víctimas potenciales dirigido al señor Carlos Plaza Vargas y suscrito por la Fiscal 130 Apoyo al despacho 11 Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz (fl. 69)
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 062-10481 (fl. 70).
- Acreditación Registro Único de Víctimas del señor Carlos Plaza Vargas (fl. 73)

- Oficio 688 emanada de la Fiscalía General de la Nación - Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz (fl. 75)
- Informe Técnico Predial del inmueble identificado con folio de matrícula No. 062-10481 (fl. 78)
- Resultado de consulta de información catastral (fl. 94)
- Certificado Catastral (fl. 123)
- Copia de Escritura Pública No. 799 de diciembre 31 de 1982, de la Notaría Única del Circuito de El Carmen de Bolívar, mediante la cual se protocolizó compraventa del predio rural Santa Inés entre los señores Sara Varela Gamarra y Carlos Eduardo Torres Zabala (fl. 181-183)
- Folios de matrícula inmobiliaria No. 062-8215, 062-10889 y 062-11831 (fl. 184-185)
- Constancia expedida por la Personería Municipal de El Carmen de Bolívar en la cual se expresa que la señora Amanda Rosa Cohen De Torres es persona desplazada por la violencia del corregimiento El Salado (fl. 189)
- Declaraciones extra proceso rendidas por la señora María Isabel Restrepo Hernández, Dalgy Judith Cárdenas Navarro, Abel José Montes Angarita, Rafael Enrique Urueta Chamorro, Arley del Socorro Ramos Cárdenas, Carlos Enrique Cohen Cárdenas, Rubén Darío Tapia Martínez, ante la Notaría Única de El Carmen de Bolívar (fl. 190-202)
- Declaración juramentada rendida por el señor Álvaro Gómez Gómez (203)
- Comunicación adiada abril 22 de 2013, emanada de la Fundación Semana (fl. 206)
- Certificación Laboral expedida por Ecopetrol, en la que se informa que el señor Carlos Eduardo Torres Cohen se encuentra vinculado con tal entidad (fl. 207)

En el cuaderno iniciado en esta Corporación se encuentran visibles los siguientes documentos:

- Certificado de avalúo catastral No. 00172717 (fl. 48).
- Comunicación emitida por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas en la cual informa que el solicitante se encuentra inscrito en el RUV (fl. 51)
- Copia de Resolución No. 0118 de febrero 06 de 2007, mediante la cual INCODER cancela, a solicitud del señor Plaza Vargas, la inscripción en el registro de los predios rurales abandonados por los desplazados por la violencia, respecto del inmueble identificado con matrícula No. 062-0010.481. (fl. 56)
- Informes de la Defensoría del Pueblo a través de los cuales advierte la probable ocurrencia de violaciones colectivas, masivas o sistemáticas de derechos humanos y DIH (fl. 63 y ss)
- Oficio emanado del IGAC mediante el cual allega la georeferenciación del predio objeto del proceso (fl. 120)
- Constancia en la cual la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas informa que el señor Plaza Vargas se encuentra inscrito en el RUV por ser víctima de desplazamiento forzado por hechos ocurridos en el municipio de El Carmen de Bolívar el 04 de abril de 1999, precisando que su desplazamiento fue de carácter individual (fl. 129)
- Constancia en la cual la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas informa que el señor Plaza Vargas se encuentra inscrito en el RUV como víctima del conflicto armado interno del país desde el 11 de abril de 2002, por hechos ocurridos el 04 de octubre de 1999 en El Carmen de Bolívar (fl. 134)

- Informe rendido por el IGAC respecto a la georeferenciación del predio (fl. 168)

## 5. CONSIDERACIONES

Cumplidos los trámites establecidos por la ley 1448 para hacer viable la decisión de fondo que debe tomarse dentro del presente proceso de Restitución y Formalización de tierras, se procede a emitir el fallo correspondiente, pero antes se definirán algunos conceptos sobre los cuales girará el análisis de este asunto como son:

### 5.1. COMPETENCIA

Es competente la Sala para conocer de la solicitud tal y como lo disponen:

Los principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (Principios Pinheiro), 20.1. "Los Estados deberían designar organismos públicos encargados específicamente de ejecutar las decisiones y las sentencias relativas a la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio.

20.2. Los Estados deben garantizar, mediante disposiciones legales y otros instrumentos apropiados, que las autoridades locales y nacionales estén jurídicamente obligadas a respetar, aplicar y hacer cumplir las decisiones y las sentencias dictadas por órganos competentes en relación con la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio".

El artículo 79 de la ley 1448 de 2011 "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."

### 5.2. JUSTICIA TRANSICIONAL

La Justicia Transicional, *"no es una forma especial de justicia, sino una justicia adaptada a sociedades que se transforman a sí mismas después de un período de violación generalizada de los derechos humanos. En algunos casos esas transformaciones suceden de un momento a otro; en otros, pueden tener lugar después de muchas décadas"*<sup>1</sup>.

De la continua evolución de la noción de justicia transicional puede concluirse que la comunidad internacional la ha entendido como una institución jurídica a través de la cual se pretende hilvanar e integrar ingentes esfuerzos, para enfrentar las consecuencias de violaciones masivas y abusos generalizados o sistemáticos en materia de derechos humanos, sufridos en un conflicto, hacia una etapa constructiva de paz, respeto, reconciliación y consolidación de la democracia<sup>[2]</sup> ; con la conciencia que las instituciones del derecho vigente, no resultan suficientes para solucionar los conflictos generados en ese momento particular de la sociedad.

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-771 de 2011.



De tal manera, que la decisión del Juez transicional debe ser analizada desde una visión de prevalencia del derecho constitucional, en especial el derecho de las víctimas, sobre las formalidades con criterios de flexibilidad.

Con la declaración de un "estado de cosas inconstitucional" la Corte Constitucional Colombiana en sentencia 025 de 2004 puso de manifiesto un fenómeno social, que planteó la necesidad por parte del Estado de revisar, entre otras situaciones, algunas figuras del sistema jurídico existente, partiendo de la insuficiencia de las mismas, para garantizar el goce efectivo de los derechos de las víctimas del conflicto armado interno, posteriormente en el auto de seguimiento No 08 de 2009, se estableció que eran pobres los resultados en materia de ayuda humanitaria de emergencia, protección y restitución de tierras y bienes abandonados, prevención del desplazamiento y protección de los derechos a la vida, a la seguridad, a la integridad y a la libertad personales que mostraban la no superación del estado de cosas inconstitucional y dada la precariedad de la protección de las tierras abandonadas por la población desplazada, la Corte Constitucional ordenó a los Ministros del Interior y de Justicia y de Agricultura y Desarrollo Rural, al Director de Acción Social y a la Directora de Planeación Nacional - dentro de la respectiva órbita de sus competencias- y después de un proceso de participación que incluirá, entre otras organizaciones que manifiesten su interés, a la Comisión de Seguimiento, que reformularán una política de tierras.

En la sentencia T 821 de 2007 la Corte Constitucional establece que la restitución de viviendas de los desplazados es un derecho fundamental, apoyándose en criterios constitucionales ya sistematizados, así lo explicó la Corporación:

*"La Corte ha señalado que las normas sobre desplazamiento y, en particular, las que orientan a los funcionarios encargados de diligenciar el RUPD, deben interpretarse y aplicarse a la luz de los siguientes principios<sup>2</sup>*

- (1) *Las disposiciones legales deben interpretarse y aplicarse a la luz de las normas de derecho internacional que hacen parte del bloque de constitucionalidad sobre el tema de desplazamiento forzado, en particular, el artículo 17 del Protocolo Adicional de los Convenios de Ginebra de 1949<sup>3</sup> y los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos, consagrados en el Informe del Representante Especial del Secretario General de Naciones Unidas para el Tema de los Desplazamientos Internos de Personas<sup>4</sup>; (2) el principio de favorabilidad<sup>5</sup>; (3) el principio de buena fe y el derecho a la confianza legítima<sup>6</sup>; y (4) el principio de prevalencia del derecho sustancial propio del Estado Social de Derecho.<sup>7,8</sup>*

<sup>2</sup> Sobre la aplicación de las normas en materia de registro en el RUPD a la luz de los derechos principios y valores mencionados dijo la Corte: "Desde una perspectiva distinta cabe preguntarse si con la presente providencia judicial, la Corte Constitucional ha establecido la procedibilidad de la inscripción de ciudadanos en el Registro Nacional de Desplazados, haciendo caso omiso al cumplimiento de los requisitos prescritos para ello en la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2569 de 2000. La respuesta a esto es negativa. En el caso bajo estudio, la Corte verificó (el cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos por la Ley encontrando como) hecho constitutivo de la vulneración de los derechos fundamentales de la tutelante, la interpretación no ajustada a la Constitución que la Entidad hizo al evaluar su declaración. Dicha evaluación, como se dijo, invirtió la carga de la prueba de la ocurrencia de los hechos relatados en cabeza de la ciudadana. Cuando la existencia o inexistencia de amenaza directa debió ser en efecto demostrada por la Entidad, cosa que no ocurrió." Sentencia T-468 de 2006.

<sup>3</sup> "Artículo 17. Prohibición de los desplazamientos forzados. 1. No se podrá ordenar el desplazamiento de la población civil por razones relacionadas con el conflicto, a no ser que así lo exijan la seguridad de las personas civiles o razones militares imperiosas. Si tal desplazamiento tuviera que efectuarse, se tomarán todas las medidas posibles para que la población civil sea acogida en condiciones satisfactorias de alojamiento, salubridad, higiene, seguridad y alimentación. 2. No se podrá forzar a las personas civiles a abandonar su propio territorio por razones relacionadas con el conflicto".

<sup>4</sup> Naciones Unidas, Doc. E/CN.4/1998/53/Add.2, 11 de febrero de 1998. Informe del Representante Especial del Secretario General de Naciones Unidas para el tema de los Desplazamientos Internos de Personas, Sr. Francis Deng.

<sup>5</sup> Sentencia T-025 DE 2004.

<sup>6</sup> Sobre inversión de la carga de la prueba y aplicación del principio de buena fe ha dicho la Corte: "De acuerdo a la jurisprudencia resumida, para el caso a resolver es necesario resaltar que en el proceso de recepción y evaluación de las declaraciones de la persona que dice ser desplazada, los funcionarios correspondientes deben presumir la buena fe del declarante y ser sensibles a las condiciones de especial vulnerabilidad en que éste se encuentra y, por lo tanto, valorarlas en beneficio del que alega ser desplazado. Adicionalmente, ante hechos iniciales indicativos de desplazamiento la carga de la prueba acerca de que el declarante no es realmente una persona en situación de desplazamiento corresponde a las autoridades, y en caso de duda, la decisión de incluirlo en el registro debe favorecer al desplazado, sin perjuicio de que después de abrirle la posibilidad de acceso a los programas de atención, se revise la situación y se adopten las medidas correspondientes." Sentencia T-1094 de 2004.

<sup>7</sup> Sentencia T-025 DE 2004. MP. Manuel José Cepeda Espinosa

El Legislativo emite la ley 1448 de 2011, que instituyó el proceso de Restitución de Tierras despojadas y abandonadas, norma que en su contenido define el concepto de Justicia Transicional de la siguiente manera:

ARTÍCULO 8o. “Entiéndase por justicia transicional<sup>9</sup> los diferentes procesos y mecanismos judiciales o extrajudiciales asociados con los intentos de la sociedad por garantizar que los responsables de las violaciones contempladas en el artículo 3o de la presente Ley, rindan cuentas de sus actos, se satisfagan los derechos a la justicia, la verdad y la reparación integral a las víctimas, se lleven a cabo las reformas institucionales necesarias para la no repetición de los hechos y la desarticulación de las estructuras armadas ilegales, con el fin último de lograr la reconciliación nacional y la paz duradera y sostenible”.

### 5.3. EL DESPLAZAMIENTO FORZADO

En Colombia, el despojo se ha dado tanto por cambio en la titularidad de los bienes como por uso, aprovechamiento o explotación de los recursos existentes en ellos, unos pueden ser más visibles que otros. En muchos casos, los factores del despojo se inician aún antes del desplazamiento forzado y en muchos otros, lo profundizan.

El abandono de las tierras o la privación de las mismas en forma arbitraria o ilegal, no coincide necesariamente con el despojo. El Abandono tiene una dimensión traumática por su coincidencia con la huida forzada y el quiebre de las condiciones de vida, mientras que el despojo más que un momento, es una situación que se profundiza en el tiempo en la medida en que encuentra contextos armados, políticos, culturales, sociales y jurídicos que facilitan la pérdida del patrimonio de las víctimas del desplazamiento (Fay y James, 2009).<sup>10</sup>

En casos muy excepcionales se presenta despojo sin abandono (la familia campesina sigue viviendo en su tierra sin tener el usufructo); generalmente el abandono es simultáneo (lo que se llama aquí despojo directo) o antes del despojo, caso en el cual puede transcurrir bastante tiempo antes de que aparezca consumada una nueva apropiación del predio situación que oculta los procesos y los actores que están detrás de los hechos inmediatos.

En estos procesos hay que incluir también la venta forzosa, generalmente a menor precio de la tierra, teniendo en cuenta, como lo hace la Comisión de Seguimiento a la Política Pública sobre Desplazamiento Forzoso, que también ésta es una forma de usurpación.<sup>11</sup>

Sin duda, las difíciles circunstancias que afronta la población desplazada como son la pérdida económica de manera abrupta y en condiciones de terror, arbitrariedad, impotencia e indefensión, proyectos de vida que se han visto truncados por cuanto generalmente los hijos de las víctimas tuvieron que retirarse del estudio y comenzar a trabajar para ayudar a la supervivencia familiar acompañado a la lógica sensación de desesperanza, han motivado tanto a la comunidad internacional, como al ordenamiento jurídico colombiano a fijar su atención en este fenómeno, el cual ha sido explicado por la Corte Constitucional en los siguientes términos:

<sup>8</sup> Sentencia T-328 de 2007 M.P. Jaime Córdoba Triviño

<sup>9</sup> “puede entenderse por justicia transicional una institución jurídica a través de la cual se pretende integrar diversos esfuerzos, que aplican las sociedades para enfrentar las consecuencias de violaciones masivas y abusos generalizados o sistemáticos en materia de derechos humanos, sufridos en un conflicto, hacia una etapa constructiva de paz, respeto, reconciliación y consolidación de la democracia, situaciones de excepción frente a lo que resultaría de la aplicación de las instituciones penales corrientes.”<sup>9</sup> Corte Constitucional. sentencia C- 052 de 2012.

<sup>10</sup> PNUD. Desplazamiento forzado, tierras y territorios. Agendas Pendientes: La estabilización socioeconómica y la reparación. Págs. 41 y 42.

<sup>11</sup> Informe del Grupo de Memoria Histórica. “La tierra en disputa”

“La vulnerabilidad extrema de las personas desplazadas se debe en primer lugar a la violencia a que han sido sometidas. Se trata de una violencia, tal como lo expresa la Ley 387 de 1997 sobre desplazados, en la cual se explicita que se trata de una violencia que amenaza y aterroriza, de una violencia que se concreta en “amenazas continuas”, en “asesinatos selectivos”, en “masacres”, que expulsa y arroja a las persona de sus sitios raizales de vivienda y de trabajo, que los “desarraiga” de sus terruños y los convierte en “parias” en su propia patria. Ante semejante situación la expresión “desplazados” no deja de ser un simple eufemismo.<sup>12</sup>

La Corte Interamericana de Derechos Humanos resalta como, “la vulnerabilidad acentuada de los desplazados es reforzada por su proveniencia rural y, en general afecta con especial fuerza a mujeres, quienes son cabezas de hogar representan más de la mitad de la población desplazada...”.<sup>13</sup>

El artículo 74 de la ley 1448 /11 dispone: “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.

Se entiende por abandono forzado de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve avocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75.”

“PARÁGRAFO. La configuración del despojo es independiente de la responsabilidad penal, administrativa, disciplinaria, o civil, tanto de la persona que priva del derecho de propiedad, posesión, ocupación o tenencia del inmueble, como de quien realiza las amenazas o los actos de violencia, según fuere el caso”.

No obstante la Corte Constitucional en sentencia C-715 de 2012 concluyó:

*“De esta manera, si bien la Sala constata que al llevar a cabo una interpretación sistemática de las expresiones demandadas con el resto de la normativa sobre restitución, se colige claramente que la voluntad del Legislador fue incluir a las víctimas que se vieron forzadas a abandonar sus bienes como beneficiarias de la restitución, y que por tanto el concepto de despojo debe entenderse e interpretarse correctamente como cobijando igualmente el concepto de víctimas forzadas a abandonar sus bienes; es también posible, tal y como lo advierten los demandantes y algunos intervinientes, que se pueda entender excluido el concepto de víctimas forzadas al abandono de sus bienes. Lo anterior, en razón a que las expresiones demandadas no consagraron expresa y taxativamente a las víctimas forzadas al abandono o a los bienes abandonados, como beneficiarios de restitución, lo cual da lugar a una posible interpretación inconstitucional que debe necesariamente excluirse del ordenamiento jurídico por implicar la vulneración de los derechos de estas víctimas.*

*En ese orden de ideas, la Sala encuentra sustento a la preocupación esbozada por los demandantes y los intervinientes que coadyuvan la demanda, entre ellos a la Universidad del Rosario, a la Universidad de Ibagué y a DeJusticia, al evidenciar que el Legislador, al no incluir expresa y taxativamente a las víctimas de abandono forzado o a los bienes abandonados forzosamente como beneficiarios del derecho a la restitución, a pesar de que los incluyó expresamente en otras normas sobre restitución, configuró una falencia normativa que podría implicar un déficit de protección o el desconocimiento de los derechos constitucionales de las víctimas y*

<sup>12</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-068/10.

<sup>13</sup> Ibidem.

*de los estándares internacionales en materia de protección a sus derechos, especialmente en materia de restitución.*

*(vi) Por consiguiente, esta Corte considera que la solución constitucional en este caso es la expulsión del ordenamiento jurídico de la interpretación inconstitucional de las expresiones demandadas, y la incorporación de la interpretación conforme a la Carta de los segmentos normativos acusados al alcance normativo de los mismos, a través de una declaración de exequibilidad condicionada que incorpore expresamente la voluntad del Legislador y el sentido normativo ajustado a la Carta de las expresiones objetadas. Así las cosas, la Corte declarará la exequibilidad condicionada de las expresiones **“de la tierra si hubiere sido despojado de ella”** contenidas en el numeral 9 del artículo 28; y de los segmentos normativos **“de los despojados”, “despojado”, y “el despojado”**, contenidos en el inciso 2º, 4 y 5 del artículo 72, de la Ley 1448 de 2011, en el entendido de que de que estas expresiones incluyen tanto a las víctimas de despojo como a las víctimas forzadas al abandono de sus bienes”*

En distintas oportunidades la Corte Constitucional la ha calificado como (a) “un problema de humanidad que debe ser afrontado solidariamente por todas las personas, principiando, como es lógico, por los funcionarios del Estado”<sup>14</sup>; (b) “un verdadero estado de emergencia social”, “una tragedia nacional, que afecta los destinos de innumerables colombianos y que marcará el futuro del país durante las próximas décadas” y “un serio peligro para la sociedad política colombiana”; y, más recientemente, (c) como un “estado de cosas inconstitucional” que “contraría la racionalidad implícita en el constitucionalismo”, al causar una “evidente tensión entre la pretensión de organización política y la prolífica declaración de valores, principios y derechos contenidas en el Texto Fundamental y la diaria y trágica constatación de la exclusión de ese acuerdo de millones de colombianos”.<sup>14</sup>

Por su parte la Corte Interamericana de Derechos Humanos, frente al desplazamiento forzado en Colombia ha expresado:

“El problema del desplazamiento forzado interno en Colombia, cuya dinámica actual tuvo su inicio en la década de los años ochenta, afecta a grandes masas poblacionales y se va agravando progresivamente. Según fuentes gubernamentales, de 1995 a 2002 se registraron 985.212 personas desplazadas. Según el Alto Comisionado de Naciones Unidas para los Derechos Humanos, si bien se ha observado una reducción en el número de nuevos casos de desplazamiento, en 2004 el número total de desplazados aumentó en relación con años anteriores. La Red de Solidaridad Social tiene registrados alrededor de 1.5 millones de personas desplazadas, mientras que otras fuentes gubernamentales hablan de entre 2.5 y 3 millones de desplazados.

De otra parte los Principios sobre la restitución de la vivienda y el patrimonio de los refugiados y personas desplazadas de la ONU, Consejo Económico y Social, E/CN.4/Sub.2/28-06-2005, disponen:

## 2. Derecho a la restitución de las viviendas y el patrimonio:

2.1. Todos los refugiados y desplazados tienen derecho a que se les restituyan las viviendas, las tierras y el patrimonio de que hayan sido privados arbitraria o ilegalmente o a que se les indemnice por cualquier vivienda, tierra o bien cuya restitución sea considerada de hecho imposible por un tribunal independiente e imparcial.

2.2. Los Estados darán prioridad de forma manifiesta al derecho de restitución como medio preferente de reparación en los casos de desplazamiento y como

<sup>14</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-068/10.

elemento fundamental de la justicia restitutiva. El derecho a la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio es un derecho en sí mismo y es independiente de que se haga o no efectivo el regreso de los refugiados y desplazados a quienes les asista ese derecho. (...).

#### 5. Derecho a la protección contra el desplazamiento:

5.1. Toda persona tiene derecho a que se la proteja de ser desplazada arbitrariamente de su hogar, de sus tierras o de su lugar de residencia habitual.

5.2. Los Estados deben incluir en su legislación protecciones contra el desplazamiento que se ajusten a las disposiciones de los instrumentos internacionales de derechos humanos, del derecho humanitario, y de las normas conexas, así como ampliar el alcance de dichas protecciones a toda persona que se encuentre dentro de su jurisdicción legal o bajo su control efectivo.

5.3. Los Estados prohibirán el desalojo forzoso, la demolición de viviendas, la destrucción de zonas agrícolas y la confiscación o expropiación arbitraria de tierras como medida punitiva o como medio o estrategia de guerra.

5.4. Los Estados adoptarán medidas para garantizar que nadie sea sometido al desplazamiento por agentes estatales o no estatales. Los Estados velarán asimismo por que los individuos, las empresas y demás entidades que se encuentren dentro de su jurisdicción legal o bajo su control efectivo se abstengan de realizar desplazamientos o de participar en ellos de algún otro modo.

#### 13. Accesibilidad de los procedimientos de reclamación de restitución:

13.1. Toda persona a quien se haya privado arbitraria o ilegalmente de su vivienda, sus tierras o su patrimonio debe tener la posibilidad de presentar una reclamación de restitución o de indemnización ante un órgano independiente e imparcial, que debe pronunciarse acerca de la reclamación y notificar su resolución al reclamante. Los Estados no deben establecer condiciones previas para la presentación de una reclamación de restitución.

13.2. Los Estados deben velar por que todos los aspectos de los procedimientos de reclamación de restitución, incluidos los trámites de apelación, sean justos, oportunos, accesibles y gratuitos, y que en ellos se tengan en cuenta las cuestiones de edad y de género. Los Estados deben adoptar medidas positivas para garantizar que las mujeres puedan participar en condiciones de plena igualdad en estos procedimientos.

13.3. Los Estados deben garantizar que los niños separados o no acompañados puedan participar en los procedimientos de reclamación de restitución y estén plenamente representados en él, así como que cualquier decisión relativa a las reclamaciones de restitución presentadas por niños separados no acompañados se adopte de conformidad con el principio general del "interés superior del niño".

#### **5.4. LA VICTIMA EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.**

El artículo 3º de la ley 1448 establece:

*"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.*

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

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

*(...)*

*PARÁGRAFO 3o. Para los efectos de la definición contenida en el presente artículo, no serán considerados como víctimas quienes hayan sufrido un daño en sus derechos como consecuencia de actos de delincuencia común.*

*PARÁGRAFO 4o. Las personas que hayan sido víctimas por hechos ocurridos antes del 1o de enero de 1985 tienen derecho a la verdad, medidas de reparación simbólica y a las garantías de no repetición previstas en la presente ley, como parte del conglomerado social y sin necesidad de que sean individualizadas.*

*PARÁGRAFO 5o. La definición de víctima contemplada en el presente artículo, en ningún caso podrá interpretarse o presumir reconocimiento alguno de carácter político sobre los grupos terroristas y/o armados ilegales, que hayan ocasionado el daño al que se refiere como hecho victimizante la presente ley, en el marco del Derecho Internacional Humanitario y de los Derechos Humanos, de manera particular de lo establecido por el artículo tercero (3o) común a los Convenios de Ginebra de 1949. El ejercicio de las competencias y funciones que le corresponden en virtud de la Constitución, la ley y los reglamentos a las Fuerzas Armadas de combatir otros actores criminales, no se afectará en absoluto por las disposiciones contenidas en la presente ley.”*

Por su parte el artículo 5º de la misma ley consagra:

*“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 en los que se resuelvan medidas de reparación administrativa, las autoridades deberán acudir a reglas de prueba que faciliten a las víctimas la demostración del daño sufrido y aplicarán siempre el principio de buena fe a favor de estas.”*

Seguidamente ampliando el concepto la ley 1448 de 2011 en su Parágrafo 2º del artículo 60 señaló lo siguiente:

*“PARÁGRAFO 2o. Para los efectos de la presente ley, se entenderá que es víctima del desplazamiento forzado toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de las violaciones a las que se refiere el artículo 3o de la presente Ley”.*

Artículo 74 (...) 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.

Tratando el tema de la legitimación en la causa por activa la precitada ley dice:

*“ARTÍCULO 75. Son titulares del derecho a la restitución. Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se*

*pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3o de la presente Ley, entre el 1o de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo.”*

*“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, salvo que estos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.”*

De otra parte la Corte Constitucional define el concepto de la siguiente forma:

*“Se reconoce como víctimas a todas las personas que hubieren sufrido un daño, como consecuencia de los hechos que el mismo precepto determina a continuación. Así, pese a que existen también otros criterios relevantes, el concepto de daño es el más significativo de todos, pues es de la acreditación de su ocurrencia que depende que las personas interesadas logren ser reconocidas como víctimas y accedan a los importantes beneficios establecidos en esta normativa. Ahora bien, es importante destacar que el concepto de daño es amplio y comprehensivo, pues abarca todos los distintos fenómenos usualmente aceptados como fuente generadora de responsabilidad, entre ellos el daño emergente, el lucro cesante, el daño moral en sus diversas formas, el daño en la vida de relación, el desamparo derivado de la dependencia económica que hubiere existido frente a la persona principalmente afectada, así como todas las demás modalidades de daño, reconocidas tanto por las leyes como por la jurisprudencia, ahora o en el futuro. Según encuentra la Corte, la noción de daño comprende entonces incluso eventos en los que un determinado sujeto resulta personalmente afectado como resultado de hechos u acciones que directamente hubieren recaído sobre otras personas, lo que claramente permite que a su abrigo se admita como víctimas a los familiares de los directamente lesionados, siempre que por causa de esa agresión hubieren sufrido una situación desfavorable, jurídicamente relevante”.*<sup>15</sup>

En lo que respecta al daño no necesariamente debe ser patrimonial para que se le reconozca a una persona la condición de víctima, bastará, -en términos de la Corte Constitucional<sup>16</sup> que sea real concreto y específico para que se legitime su inclusión en el proceso y sea beneficiario de las medidas especiales de protección que prevé la ley.

## **CASO CONCRETO:**

### **Legitimación en la causa del solicitante**

Dilucidados los anteriores conceptos y descendiendo en la situación fáctica que nos convoca, es necesario identificar el predio objeto del proceso indicando que en la solicitud se individualizó así: “Las Delicias - San Pedrito”, se identifica con el folio de matrícula No. 062-10481, tiene una extensión de 62 hectáreas más 8200 M<sup>2</sup>, con cedula catastral No. 13244000100020051000 y que se encuentra ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar. La georeferenciación del predio es la siguiente:

<sup>15</sup> Corte Constitucional. Sentencia –C-052 de 2012. 48,537

<sup>16</sup> Corte Constitucional. Sentencia – C-250 de 2012.

Sistema de Coordenadas	Puntos	Coordenadas Planas		Latitud			Longitud		
		Norte	Este	Grados	Minutos	Segundos	Grados	Minutos	Segundos
En planas sistema de coordenadas de magna Colombia Bogotá y en geográficas magna sirgas	12	1.554.944,75	891.446,969	9	36	45.84	75	3	59.06
	13	1.555.024,09	891.612,559	9	36	48.44	75	3	53.63
	14	1.555.161,73	892.286,465	9	36	52.98	75	3	53.63
	15	1.555.117,16	892.522,188	9	36	51.56	75	3	23.81
	16	1.555.442,99	892.637,010	9	37	2.17	75	3	20.08
	17	1.555.492,33	892.405,222	9	37	3.75	75	3	27.68
	18	1.555.492,78	892.372,000	9	37	3.77	75	3	28.77
	20	1.555.714,02	891.706,593	9	37	10.90	75	3	50.62
	21	1.555.665,31	891.955,050	9	37	9.34	75	3	42.46
	21	1.555.561,64	891.370,333	9	37	5.91	75	4	1.63
23	1.555.316,02	891.335,941	9	36	57.92	75	4	2.73	

En cuanto a sus linderos se tiene la siguiente información:

NORTE	Partimos del punto No. 22 en línea quebrada siguiendo dirección Este hasta el punto No. 16 en una distancia de 1344,42 metros, con predio del señor Ramiro Torres.
SUR	Partimos del punto No. 15 en línea quebrada siguiendo dirección Suroeste hasta el punto No. 12 en una distancia de 1111,85 metros con el predio de Carlos E. Torres
OCCIDENTE	Partimos del punto No. 12 línea quebrada siguiendo dirección Noroeste hasta el punto No. 22 en una distancia de 635,83 metros con el predio de Luisa Castro.
ORIENTE	Partimos del punto No. 16 en línea recta siguiendo dirección Suroeste hasta el punto No. 15 en una distancia de 345,62 metros con el predio de Bartolo Vargas.

Por su parte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, cuando se le solicitó información respecto a lo expresado en la solicitud, con relación al predio, informó, además de aportar la carta catastral y certificado de medidas y linderos, que con la georeferenciación de las coordenadas suministradas se "...muestra un desplazamiento de la cartografía que será verificado mediante una inspección en terreno y del cual se le rendirá un informe una vez se realice la visita.". Posteriormente, a folio 168 del mismo cuaderno obra informe técnico elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, mediante el cual señala, con respecto a la georeferenciación aportada en la solicitud, que "El desplazamiento no se presenta físicamente ya que este predio muestra es un desplazamiento de georeferenciación con las cartas prediales 45-i-a del IGAC tal cual como se observa en el plano que anexo al informe con área de 62 Hectáreas 7165 metros cuadrados". De este modo, y atendiendo que la georeferenciación aportada en la solicitud no representa, según lo informado por el IGAC, desplazamiento físico del predio, a aquella se ciñe la Sala. Así mismo, se observa que existe disparidad entre la medida del predio indicada por el solicitante y la suministrada por el IGAC; sin embargo, como esta última es la autoridad catastral y tal medida coincide con el área referenciada por la Unidad de Restitución de Tierras, la Sala asumirá como veraz la información por esta suministrada, entonces, se tendrá como medida del predio la siguiente: 62 hectáreas más 7165 metros<sup>2</sup>.

Identificado el predio pretendido en restitución sigue ahora determinar la relación del solicitante con el mismo. Revisado el folio de matrícula correspondiente, se observa que el actor adquirió el bien objeto del proceso por prescripción adquisitiva de dominio declarada por el Juzgado Civil del Circuito de El Carmen de Bolívar en fecha 23 de julio de 1985. Conforme a Escritura Pública No. 465 de diciembre 12 de 2006<sup>17</sup> de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, el predio fue vendido por el actor al señor Carlos Eduardo Torres Cohen, quien hoy funge como opositor. Entonces, acreditado se encuentra que el solicitante fue propietario del predio objeto del proceso hasta la negociación referida.

<sup>17</sup> Folio 66 cuaderno principal.



## Conclusiones:

Revisado el folio de matrícula correspondiente, se observa que el actor adquirió el bien objeto del proceso por prescripción adquisitiva de dominio declarada por el Juzgado Civil del Circuito de El Carmen de Bolívar en fecha 23 de julio de 1985. Conforme a Escritura Pública No. 465 de diciembre 12 de 2006<sup>18</sup> de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, el predio fue vendido por el actor al señor Carlos Eduardo Torres Cohen, quien hoy funge como opositor. Entonces, acreditado se encuentra que el solicitante fue propietario del predio objeto del proceso hasta la negociación referida.

Así las cosas estima la Sala que, en principio, el solicitante, señor Carlos Augusto Plaza Vargas, se encuentra legitimado para interponer la acción de restitución y formalización de tierras.

### 5.5 CONTEXTO DE VIOLENCIA EN EL CASO CONCRETO

Con la finalidad adicional de contribuir a la reconstrucción de memoria uno de los objetivos de la Justicia Transicional, pertinente resulta definir el contexto de violencia que rodeó al municipio de El Carmen de Bolívar en el Departamento de Bolívar y en especial en el corregimiento El Salado, lugar donde se encuentra ubicado el predio objeto del proceso, por lo tanto previamente es menester citar, un informe de Memoria Histórica que trata sobre el fenómeno del despojo y el desplazamiento forzado en Colombia en el cual se explicó:

“El despojo y el desplazamiento forzado no son simplemente efectos colaterales de otras formas de violencia, como las masacres y la desaparición forzada, sino que constituyen en sí mismas modalidades de victimización que afectan a grupos específicos, tales como campesinos, indígenas y poblaciones afrodescendientes en la disputa y consolidación territorial de los actores armados. La cadena de liquidación del movimiento campesino, el despojo, y el desplazamiento forzado se agravan particularmente a partir de la década de los '80 y hacen parte de los mecanismos y de la dinámica general de la violencia.

A la sombra del conflicto armado, y particularmente de la consolidación del modelo paramilitar, se produjo una enorme concentración de la tierra que sólo hoy comienza a ser visible. El paramilitarismo, tal como surgió en el Magdalena Medio desde la década de los '80 y se extendió luego a otras regiones, se convirtió en el soporte de la reconfiguración agraria por vía armada de muchas zonas, como se documenta tanto en el informe del Grupo de Memoria Histórica sobre “La Masacre de la Rochela”, como en el informe sobre “La Tierra en Disputa”.

Teniendo en cuenta no sólo la victimización sino la dinámica de la confrontación y de sus actores la década de los ochenta es a todas luces un período central en tanto en ésta surgen nuevos actores y se redefinen los ya existentes:

a. La aparición de los grupos paramilitares asociada a la desinstitucionalización de la lucha contrainsurgente.

b. La redefinición estratégica de la lucha insurgente. Los tres ejes del cambio estratégico que se expresan en las tesis de la VII Conferencia de la guerrilla de las FARC en 1982 son el desdoblamiento militar de los frentes (expansión territorial de la guerra), la diversificación de las finanzas (escalamiento de la presión sobre la población civil para la financiación de la guerra a través de los secuestros, las extorsiones y los boleteos) y una mayor influencia sobre el poder local (cooptación

<sup>18</sup> Folio 66 cuaderno principal.

y subordinación de las autoridades civiles locales, la presión sobre los partidos políticos tradicionales que controlaban el poder local...).

c. Una nueva coyuntura nacional asociada con la apertura de un proceso de paz entre el gobierno de Belisario Betancur (1982-1986) y las guerrillas provocó una profunda radicalización política que se manifestó en la exacerbación de autoritarismos regionales y en una creciente tensión entre el poder civil y la Fuerza Pública, que acabó por potenciar y consolidar el paramilitarismo. Estas reacciones derivaron de la percepción de que el proceso de paz era la concesión de una ventaja estratégica a la guerrilla por parte del poder civil del Estado, que interfería en la eficacia del esfuerzo contrainsurgente y que potenciaba la exposición de la población civil a la acción depredadora de la insurgencia”.<sup>19</sup>

A continuación se consignan los diferentes informes de contexto histórico de violencia del caso bajo estudio y que obran en el expediente:

La Defensoría del Pueblo, mediante oficio DPRB 5003 - 000975<sup>20</sup>, allegó informes de Riesgo y Notas de Seguimiento emitidas para El Carmen de Bolívar, los cuales pueden reseñarse así:

**Informe de Riesgo No. 077-03:** En este informe, adiado diciembre 12 de 2003, se determina como población en situación de riesgo a *“Aproximadamente 300 Conductores del Municipio del Carmen de Bolívar; 330 familias campesinas, todos residentes en el Corregimiento de Santo Domingo de Mesa (100 familias en el casco urbano) y de la zona conocida como la Cansona, veredas de Floralito 50 familias, Saltones de Mesa 40 familias, La Sierra de Mula 40 familias, Guamanga 30 familias, Arrollo Venado 30 familias, Mamón de María, 30 Familias) y aproximadamente 600 personas residentes en el casco urbano del Corregimiento de El Salado.”*, el riesgo se describe *“Como consecuencia de la disputa entre el Frente 37 las FARC y los grupos Guamo y Rito Alejo Ochoa, del Bloque Caribe de las AUC, por la región de los Montes María y particularmente por el Municipio del Carmen de Bolívar y de una posible toma y ataque indiscriminado al corregimiento de El Salado por parte de las FARC, se prevé una crisis humanitaria en los corregimientos de El Salado y Santo Domingo de Mesa, el Sector denominado la Cansona y las veredas arriba señaladas, que se pueden expresar en enfrentamientos armados con población civil interpuesta, en el incremento de homicidios selectivos y de configuración múltiple, en el desplazamiento forzado masivo de la comunidad e, incluso, de una posible masacre.”*.

**Informe de Riesgo No. 027-05:** Este informe data de julio 11 de 2005 y en él se localiza el riesgo, entre otros municipios, en El Carmen de Bolívar en su cabecera urbana, específicamente los barrios La Unión, Ciudadela de la Paz, La Popa y El Paraíso; además en la Vereda Loma del Viento, zona rural del mentado municipio.

**Informe de Riesgo No. 034-05 AI:** Este informe fechado agosto 4 de 2005 localiza el riesgo, entre otros departamentos y municipios, en El Carmen de Bolívar, en su cabecera urbana, en la zona rural en los corregimientos de Santo Domingo de Mesa, El Salado, Macayepo, Bajo Grande, San Carlos, Raizal, Hato Nuevo, Zona conocida como la Cansona y Jesús del Monte; en las veredas La Sierra, Floralito, Saltones de Mesa, La Sierra de Mula, Guamanga, Arroyo Venado, Mamón de María, Balsamo, Caño Negro, San Rafael, Cocuelo, Km 25, La Unión, Fredonia, La Reforma, Mangatú, Santa Rita, Bongal, Las Pelotas, San José, Membrillar, Roma, Las Vacas, Las Piedras, El Respaldo, Santa Fé y Revulio, a consecuencia de las amenazas que han hecho los grupos armados ilegales contra

<sup>19</sup> Informe de memoria Histórica, citado por la Corte Constitucional. Sentencia C-250 de 2012.

<sup>20</sup> Folio 63 y ss cuaderno Tribunal.

los pobladores y por los enfrentamientos con interposición de población civil que se puedan presentar.

En julio 5 de 2008<sup>21</sup> la Defensoría emite un comunicado con carácter de urgente al señor Gobernador del Departamento de Bolívar, en donde solicita medidas de prevención y protección para salvaguardar los derechos a la vida, integridad y libertad personal de los pobladores, pues tuvo conocimiento de amenazas que se habían realizado a personas por parte del grupo ilegal armado "Águilas negras de Bolívar", grupo que había surgido luego del replegamiento del frente 37 de las FARC, esto último que había traído tranquilidad al municipio.

Relata el informe que el surgimiento de los nuevos grupos ilegales post desmovilización de las AUC se dio en la región a partir de las pugnas para intentar controlar los corredores de drogas ilícitas, así como los mega proyectos económicos de la región. Asegura que el 11 de mayo de 2008 con un panfleto se profirieron amenazas contra 29 personas dedicadas al moto taxismo, amas de casa y personas en situación de desplazamiento forzado entre otros sectores de la población, el texto del panfleto fue:

*'tu última carta, ojo! un fuerte grupo de limpieza social de Bolívar y Montes de María, le hace saber que próximamente haremos barrendera a fuerza de plomo a personas indeseadas, corruptas de vida licenciosa, que mantienen vínculos directos e indirectos con grupos guerrilleros.. Ojo moto taxistas estamos enterados que la mayoría de ustedes se dedican a realizar fechorías como integrarse de informantes a grupos militares para sacar información que después le es dada a grupos guerrilleros...';* asegura la entidad que el 13 y 26 de junio también en el casco urbano del municipio de El Carmen de Bolívar circulo otro panfleto similar y que por medio de tres panfletos más se profieren amenazas a autoridades del municipio.

Como respuesta a esta delicada situación la Defensoría informa que se realizaron varios consejos extraordinarios de seguridad y concluye el informe que si bien de acuerdo con las autoridades la situación tiene un origen político lo cierto es que existe un factor de riesgo que genera angustia en la población y la acusación de tensiones y presiones que deteriora la convivencia pacífica en un territorio que está logrando superar el clima de intranquilidad.

Da cuenta el informe de seguimiento de fecha 3 de febrero de 2006<sup>22</sup> del Defensor Delegado SAT, que a pesar de los esfuerzos de los grupos contra guerrillas y unidades de policía se había incrementado el desplazamiento en la zona rural del municipio del Carmen de Bolívar por presiones de las FARC; resaltando la siembra indiscriminada de minas anti personal en ese sector como estrategia para contener los operativos de la fuerza pública, narra el informe que dichos artefactos eran usados también para evitar la recolección de las cosechas de los cultivos que habían sido apoyados en el marco de programas gubernativos, que las FARC había recrudecido sus prácticas extorsivas con el secuestro de 12 personas por dos o tres días, tiempo dentro del cual el afectado tenía que entregarles entre \$100.000.00 y \$1.000.000.00. Denuncia además el informe, el reclutamiento forzado de jóvenes de las zonas rurales y las implicaciones de la desmovilización de las autodefensas que se expresaron en amenazas y extorsión a comerciantes y finqueros por parte de los ex integrantes del grupo Bloque Héroes del Monte de María.

<sup>21</sup> Folio 82 Ibid.

<sup>22</sup> Folio 91 Ibid.

Confirma el comunicado que el frente 37 de las FARC no permitía la presencia en el municipio de organizaciones internacionales de ayuda y acompañamiento como el CICR y ACNUR y por otra parte las autoridades locales, departamentales y nacionales incumplían los acuerdos pactados con la población rural desplazada en materia de intervención de sus condiciones socioeconómicas de vulnerabilidad estructural.

En el informe de riesgo, nota de seguimiento 023-07<sup>23</sup> de fecha 27 de abril de 2007, estableció la ocurrencia de combates de diciembre de 2006 a febrero de 2007 en el municipio del Carmen de Bolívar Fuerza pública y guerrilla; de igual manera reporta varios accidentes sufridos por la población civil con minas anti personal y granadas dejadas en la zona.

La Policía Nacional informó que *“...a finales de 1997 las AUC iniciaron en toda la región de los Montes de María un proceso de incursión y posicionamiento territorial, análogamente entre 1998-2004 las Farc registraron una presencia activa hacia el norte y sur del Departamento. La disputa entre estos así como las múltiples masacres ocurridas Mampujan, El Salado, Las Brisas, Macayepo, San Basilio, generó un grave problema de desplazamiento forzado en el Departamento.”*

Los distintos informes reseñados y emitidos por la Defensoría del Pueblo advierten la delicada situación de seguridad relacionada directamente con la incursión de grupos armados al margen de la Ley en la zona de ubicación del predio. Además, tales informes permiten verificar la existencia de un contexto generalizado de violencia en tal localidad. Además, se tendrá como hecho notorio<sup>24</sup> la ocurrencia de la masacre durante los días 16 y 21 de febrero del año 2000 en el corregimiento de El Salado.

En el presente asunto, de acuerdo a lo expuesto y aportado por los intervinientes, es posible tener por acreditado que en El Salado, sitio donde se encuentra ubicado el predio, existieron hechos de violencia generalizados, así se expuso en la solicitud y el opositor asintió en ello tanto en el libelo contentivo de la oposición como en la diligencia en la cual, este último, indicó: *“...si sabía que el señor Plaza fue desplazado o desplazó de su tierra, porque quien no se desplazó de la región del salao, todos, el pueblo quedó solo, y él su finca colinda con la de mi papá...”* (Subraya del Despacho); también se colige de dicho relato el conocimiento que tenía de la condición de desplazado del actor.

En cuanto a la incidencia del contexto de violencia referido en la persona del solicitante, se encuentra que éste está inscrito en el Registro Único de Víctimas<sup>25</sup>; también, en la solicitud se dijo que *“...abandonaron el predio el día 04 de octubre del año 1999, debido a una amenaza directa hecha por un grupo armado que presuntamente se identificaron como del ejército, quienes le dieron un término perentorio de tres (03) días para que abandonara la propiedad, razón por la cual, debió desplazarse junto con su núcleo familiar a la ciudad de Cartagena...”*; más adelante, en la misma solicitud, se indicó: *“Otro hecho que dio origen para que la solicitante decidiera no retornar al predio, fue que para el año 2000 el señor GABRIEL PLAZA DOMINGUEZ, hijo del petente, regresó a la parcela,*

<sup>23</sup> Folio 102 cuaderno Tribunal.

<sup>24</sup> *“...es aquél que por ser cierto, público, ampliamente conocido y sabido por el juez y el común de los ciudadanos en un tiempo y espacio local, regional o nacional determinado, no requiere para su acreditación de prueba por voluntad del legislador (notoria non egentprobatione), en cuanto se trata de una realidad objetiva que los funcionarios y funcionarias judiciales deben reconocer, admitir y ponderar en conjunto con las pruebas obrantes en la actuación, salvo que su estructura no se satisfaga a plenitud. (...) Es claro que el hecho notorio como factum existe, pero no requiere prueba. Pese a ello, tiene innegable carácter demostrativo, en la medida en que acredita una situación concreta conocida de manera general y pública por la ciudadanía y el juez, siempre que guarde pertinencia de especial carácter en el sentido de la decisión que se adopta.”* Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 27 de abril de 2011. Segunda Instancia Rad. 34547.

<sup>25</sup> Folios 73 del cuaderno p/pal y 129 cuaderno Tribunal.

*suscitándose luego en febrero del mismo año, la masacre de El Salado en la cual se tuvo por fallecido...". Sobre el mismo punto en diligencia expresó el solicitante que "...yo me vine en el 99... huyéndole, porque se metió un grupo de gente ahí y me hicieron dejar todo, animales y todo y me quemaron las casas y todo eso..."; versión que no fue cuestionada en el debate probatorio, razón por la cual se tendrá acreditada la calidad de víctima calificada del actor y, en efecto, su legitimación para actuar.*

### **Conclusiones:**

Conforme a lo expuesto se colige que el señor Carlos Augusto Plaza Vargas ostenta la calidad de víctima calificada exigida por los artículos 3<sup>er</sup> y 75 de la ley 1448 de 2011, en consecuencia, se encuentra legitimado para instaurar la presente acción.

### **Consideraciones respecto a la presunción del literal a) del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.**

Sigue ahora verificar qué impide al solicitante retornar al predio, avizorándose, que es el contrato de compraventa celebrado en el año 2006 con el señor Carlos Torres Cohen. En este punto, vale acotar que se encuentran probados los supuestos base de la presunción contenida en el literal a) del numeral 2° del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 como es , que en el inmueble en controversia el propietario , hoy solicitante , y su familia fueron víctimas del desplazamiento forzado en virtud del conflicto armado antes y en el mismo momento de la venta; sin embargo, en el caso bajo estudio, la controversia la plantea el opositor refutando , la alegación de que en el acto jurídico celebrado el actor no brindó su consentimiento esgrimiendo como fundamento central de su dicho, que el hoy solicitante fue quien insistió al señor Torres Cohen para que comprara el predio y que éste, en principio, no estaba interesado en esa adquisición. Con relación a lo anterior el opositor expresó: *"...y yo frecuento siempre que vengo de Ecopetrol, paso por ahí y usualmente 3 o 4 veces a la semana paso a saludar a mis papas, me encontraba al señor Carlos ahí... insistentemente me propuso que le comprara la tierra, que, pues que él tenía eso, que él , hijo de él manejaba un camión... repartidor de pan, que él quería comprarse un camioncito repartidor de pan para mejorar sus condiciones de vida en Cartagena, la verdad es que muchas veces le dije que no... cualquier día, él me insistía en el tema, la mujer enferma, del camión repartidor de pan, que lo ayudara, mi papá muchas veces se me acercó, mijo, tu no podrás ayudar al señor Plaza, porque entre otras cosas, eso fue en ese momento, de esos que uno no no no estaba pensando en eso, cualquier día llegó y encuentro al señor Plaza insistiendo en el tema, le digo ese día empezamos a hablar y eso que, como que tomo la decisión motivado por ayudar un señor conocido de la familia, conocido de mi papá, conocido mío..."*

En el mismo sentido se expresó el señor Carlos Torres Zabala, padre del opositor.

Según testimonio rendido por el señor Álvaro Gómez Gómez, quien trabaja para el padre del señor Torres Cohen (opositor), manifestó que el señor Plaza Vargas frecuentaba mucho al padre de Torres Cohen, ofreciéndole unas tierras, informó que iba constantemente, pero no había la disposición de comprar. Indicó que posteriormente hicieron el negocio, pero igualmente aseveró desconocer los detalles de la compra. Respecto al predio expresó *"...tengo conocimiento que al señor Carlos le quemaron la finca esa... y le robaron unos animales, y asesinaron inclusive a un hijo de un cuidandero que él tenía ahí"*; luego aclaró que se trataba de un predio diferente al objeto de proceso. Sostuvo que el interés en la negociación siempre radicó en cabeza del señor Plaza Vargas. Pero, contrario a lo

expuesto por los intervinientes en la acción que se estudia, manifestó que no conoció de la ocurrencia de hechos violentos en la zona de ubicación del predio. También manifestó desconocer la razón por la que vendía el señor Plaza y agregó que no estuvo en la negociación.

En suma, pretende la oposición desligar o romper el nexo causal entre el desplazamiento del actor y el negocio jurídico realizado respecto del bien inmueble. Los argumentos son: que el actor fue quien propuso e insistió en la negociación; y el lapso de tiempo transcurrido entre el desplazamiento y el negocio jurídico, el cual fue de poco más de seis años; y que el actor fue quien ofertó el predio. Por el contrario, el solicitante señaló que nunca pensó en vender la parcela y que la negociación se llevó a cabo por sus necesidades, que la vendió porque *"...me estaba muriendo con mi familia del hambre..."*, que él no fue quien propuso la compraventa, sino su contraparte. Que si bien es cierto que visitó la casa del padre del opositor, lo hizo no con la intención de vender el predio, sino por la amistad que lo une al señor Carlos Torres Zabala. Refirió, en cuanto a la compra de un camión con el dinero producto de la negociación, no ser cierta y afirmó: *"yo tenía ganas de echar el negocio atrás y yo se lo dije...porque él me pagó por chatarra, como el que vende queso, que iba a comprar carro yo, con eso, si me daba 5 millones de pesos y con to (sic) mi familia yo me los gastaba..."*.

Desde ya advierte la Sala que el argumento según el cual la negociación del predio fue propiciada por el actor no tiene la entidad suficiente para desvirtuar la presunción legal referida en párrafos precedentes; pues, asumiendo que así fuere, también habría que tener en cuenta el estado de necesidad que lo obligó a vender, es decir, independientemente de quien haya propiciado la negociación ello no resulta determinante para descartar la inexistencia del consentimiento ya que finalmente el resultado es el mismo, el actor vendió el predio agobiado por la precaria situación económica que atravesaba derivada del desplazamiento y se constituye en un acto que formalmente pudo realizarse, pero no reflejaba la verdadera voluntad del vendedor.

En cuanto al segundo argumento, el lapso de tiempo transcurrido entre el desplazamiento y la compraventa, tampoco es de recibo para la Sala, pues en dicho lapso de tiempo no se acreditó que el solicitante hubiere retornado al predio, sino que por el contrario, se trasladó a la ciudad de Cartagena. En efecto, el desplazamiento se mantuvo en el lapso de tiempo reseñado, y de acuerdo a lo declarado por el solicitante no tuvo opción diferente que vender el predio para obtener algún dinero y poder subsistir en un contexto social y económico totalmente distante del cual se vio obligado a salir, como lo era el área rural donde ejercía sus labores agrarias.

La Ley 1448 de 2011, en términos generales, prevé un conjunto de normas tendientes a proteger las víctimas del conflicto armado, y específicamente, en lo que atañe a la restitución de tierras, estableció principios y presunciones que reconocen una disparidad entre los intervinientes en el proceso de restitución de tierras. En cuanto a las presunciones ellas persiguen, en cumplimiento de lo dicho, relevar de probar ciertos hechos a la parte "presuntamente" débil del proceso, y en consecuencia, tal carga la traslada a quien se opone, pues es este el que deberá desvirtuar las presunciones una vez configurados los supuestos bases de las mismas.

En el caso en análisis, la oposición no desvirtuó la presunción de ausencia de consentimiento del vendedor en la celebración del contrato contenida en el literal a) del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 atendiendo que: Primero, La masacre de EL Salado en Colombia se constituyó en un hecho notorio; segundo, para la fecha de la masacre ya el solicitante se había desplazado por los

hechos amenazantes que en contra de él y su familia efectuaron los grupos en contienda; tercero, luego del desplazamiento el actor no regresó al predio y en desplazamiento forzado vendió el inmueble; cuarto, expulsado del predio por la violencia hacia la ciudad de Cartagena obligado se vio a realizar labores totalmente distintas a las conocidas por él, verbi gracia, la agricultura; quinto, el miedo a retornar al predio por los hechos de violencia referidos y la consecuente falta de medios para su subsistencia llevaron al actor a vender el predio.

Las reglas de la experiencia muestran que una persona y en especial un campesino por su arraigo a la tierra, y su visión colectiva con tradiciones sociales y económicas muy ligadas al territorio donde reside y deriva su sustento con sus rutinas agrícolas que lo hacen pertenecer a una comunidad, no vendería de manera libre y voluntaria el inmueble que por años le ha pertenecido en donde reside y ejercía la agricultura, como fue el caso del solicitante. Tal razonamiento, probablemente, fue el que dio origen a la anotación segunda del folio de matrícula No. 062-10481, mediante la cual el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER- inscribió medida de "Limitación al dominio" por declaratoria de desplazamiento forzado; circunstancias todas estas que se presumen conocidas por el opositor dado la gravedad de los hechos violentos que rodearon el desplazamiento del sector El Salado, de donde era natural el encartado opositor<sup>26</sup>.

Se anota que al referirse a la consecuente inexistencia de los contratos celebrados dentro del conflicto armado, la ley la ley 1448 alude a la presunción de "*ausencia de consentimiento*", de lo cual se infiere que el legislador consideró que las víctimas que reúnan el cumplimiento de los requisitos que establece la ley, los que fueron citados al inicio de esta providencia, los hechos generalizados de violencia hacen presumir, que más allá de la visible emisión de voluntad<sup>27</sup> que pueda probarse a través de las formalidades contractuales, el miedo generado por el inminente peligro y el estado de necesidad económico en el que fueron sumergidas al encontrarse en el epicentro de la violencia, explican claramente el por qué, terminaban actuando en contra de sus verdaderas intenciones, intereses y deseos y suponiéndose no el vicio del consentimiento sino la inexistencia del mismo en virtud de la difícil situación que les aquejaba consecuente al desplazamiento forzado sin vislumbrar otras posibles soluciones aparte de la realización del negocio jurídico, habida cuenta que al momento de la venta persistía el abandono forzado del inmueble, lo que debió proteger el INCODER en el trámite administrativo surtido para la autorización de enajenar el inmueble, y que no hizo; por el contrario, otorgó un permiso sin mayores explicaciones y alejado de la realidad del negocio jurídico puesto en su conocimiento; apreciación que arroja como resultado la inexistencia del acuerdo y la nulidad de los contratos derivados.

### **Consideraciones respecto a la presunción literal d) del numeral 2º del artículo 77:**

<sup>26</sup> Principio Pinheiro 17.4.

<sup>27</sup> Corte Constitucional en sentencia C-993 de 2006. "En lo que concierne al Estado colombiano, el Código Civil, sancionado el 26 de Mayo de 1873, consagró la concepción original de la autonomía de la voluntad privada, como se desprende principalmente de los Arts. 16, en virtud del cual "no podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres", y 1602, según el cual "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

esta regulación sería modificada a partir del Acto Legislativo No. 1 de 1936, que consagró la función social de la propiedad (Art. 10) y creó las bases para la intervención del Estado en las actividades económicas de los particulares Art. 11). Dicha orientación social fue ampliada y consolidada en la Constitución Política de 1991, al establecer el Estado Social de Derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, de la cual derivan los derechos fundamentales de las personas, y en la prevalencia del interés general, entre otros principios, y en el cual, sobre la base de la consagración de la propiedad privada (Art. 58) y la libertad de empresa (Art. 333), se reitera la función social de la propiedad (Art. 58), se señala que la iniciativa privada tiene como límite el bien común y se establece la función social de la empresa (Art. 333), se dispone que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado y se renueva la potestad del Estado de intervenir en ella, por mandato de la ley (Art. 334). Como consecuencia, en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana."

Como quiera que también se propusiera en la solicitud de declarar probada la presunción contenida en el literal d) del numeral 2º del artículo 77 de la "ley de víctimas", procede la Sala a resolver sobre el tópico, resaltando que los intervinientes coincidieron en afirmar que el valor del predio fue de veintitrés millones quinientos mil pesos (\$23.500.000), monto sobre el cual analizará la Sala la presunción referida. Informaron ambos intervinientes que el contrato de compraventa se hizo por 90 hectáreas, sin embargo, otra extensión se acreditó a través de la autoridad catastral que concluyó correspondía sólo a 62 hectáreas más 7165 metros<sup>2</sup>, extensión ésta que se tendrá como cierta.

Pues bien, el tenor literal de la presunción iterada es el siguiente:

*"En los casos en los que el valor formalmente consagrado en el contrato, o el valor efectivamente pagado, sean inferiores al cincuenta por ciento del valor real de los derechos cuya titularidad se traslada en el momento de la transacción."*

Como ya se dijo, el valor realmente pagado fue veintitrés millones quinientos mil pesos (\$23.500.000).

El valor real del predio a que alude la norma en cita se determina bajo los presupuestos del artículo 84 de la ley 1448 que indica: "*La solicitud de restitución o formalización deberá contener entre otros requisitos: (...) f) La certificación del valor del avalúo catastral del predio.*", a su vez el inciso segundo del artículo 89 establece que, "*El valor del predio lo podrá acreditar el opositor mediante el avalúo comercial del predio elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz de las calidades que determine el Gobierno Nacional. Si no se presenta controversia sobre el precio, se tendrá como valor total del predio el avalúo presentado por la autoridad catastral competente.*"; obsérvese como, la dispositiva prevé dos supuestos respecto a la demostración del valor del predio: el primero, cuando exista controversia respecto al avalúo catastral quedando a cargo del opositor y quien debe presentar avalúo elaborado por una lonja; el segundo, cuando no haya discusión respecto del valor del bien, y en tal caso se tendrá como tal el presentado por la autoridad catastral.

En el sub lite no hubo controversia referente al precio de parte del opositor, quien se limitó a realizar un cálculo de indexación tomando en cuenta la compra y venta de predios en el sector de ubicación de la parcela.

Adicional al argumento anterior, vale destacar que los valores obtenidos en los diferentes cálculos elaborados en el escrito de oposición para demostrar que el precio pagado fue justo, si bien son muy similares a los fijados en la negociación cuestionada, se observa que son ventas realizadas muchos años antes y sin establecer componentes adicionales como extensiones, ubicación, construcciones, cultivos en fin factores que pudieren determinar que los negocios jurídicos son comparables; más aún cuando para este tipo de contra argumentaciones como ya se explicó la ley 1448 de 2011 establece una prueba específica que es el dictamen de una LONJA DE PROPIEDAD RAIZ.

A pesar de ello, no puede dejarse de lado que el valor realmente pagado por el bien fue el de \$23.500.000.00 tal y como aceptaron comprador y vendedor, situación que informa que el valor finalmente cancelado fue inferior aún al del avalúo catastral para la época del contrato, debiéndose anotar que dicho avalúo no representa el valor real de los inmuebles; lo que si bien no alcanza a dar por verificado los supuestos base de la presunción de precio irrisorio, si hace inferir, por la condición de las partes, donde el solicitante vendedor, era una víctima de desplazamiento forzado con bajo grado de escolaridad, en precariedad económica; y por su parte, el comprador, persona que aceptó no tener mayores



afugias económicas, devala una negociación desventajosa para el primero, por el contrario, para el segundo, resultaba un negocio provechoso, como lo muestra el último avalúo catastral que informa como precio del bien la suma de \$83.343.000.00, pasado poco más de 6 años desde la celebración del contrato, esto es, tres veces más del valor pagado.

Hay que aclarar que el documento de impuesto predial utilizado para la protocolización del negocio jurídico de compraventa, no era el idóneo para informar sobre el valor del avalúo catastral del predio, que correspondía ser acreditado con el certificado expedido por la autoridad catastral.

Conforme a lo expuesto, la decisión principal será la de acceder a la pretensión de restitución. Ahora, el artículo 118 de la ley 1448 de 2011 establece que la orden de restitución beneficiará tanto al solicitante como a su cónyuge o compañero (a) permanente; en el presente asunto si bien no se acreditó que la señora Idalia Esther Domínguez Mendoza fuere la cónyuge del actor, si se demostró que concibieron hijos en común, Gabriel, Virgilio, Jhon Jairo y Elena Plaza Domínguez como se acreditó con los respectivos Registros Civiles de Nacimiento y, además, el señor Plaza Vargas, manifestó en jornada de recolección de información complementaria de fuente comunitaria que convive con ella, señora Ester Domínguez "...desde hace 60 años..."<sup>28</sup>; en efecto la decisión de restitución también se dará en favor de la señora Idalia Esther Domínguez Mendoza.

### **Conclusiones:**

En suma, se declarará la inexistencia del contrato de compraventa celebrada respecto del predio objeto del proceso, en virtud de la presunción contenida en el literal a) del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, por lo cual se libraré oficio a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Correspondientes con copia auténtica de la presente providencia. En cuanto a la presunción contenida en el literal d) del numeral 2º del artículo 77, si bien el predio se negoció a un valor muy bajo, \$23.500.000.00, no están demostrados los supuestos bases de la misma, toda vez que al no presentarse controversia respecto al valor del inmueble, debe aceptarse como tal el monto acreditado a través del certificado de avalúo catastral aportado al expediente, esto es \$29.700.000.00 para el año 2006.

De otra parte, en cuanto a la restitución material y jurídica del bien inmueble, de resaltarse que la misma beneficia a la señora Ester Domínguez, en su condición de compañera permanente del solicitante, por lo tanto, se ordenará que la inscripción en registro se haga a favor de ésta y del actor.

Precisado todo lo anterior es del caso entrar a analizar si la parte opositora logró acreditar que su actuar durante el desarrollo del contrato fue bajo los preceptos de la buena fe exenta de culpa y, en consecuencia, sea acreedor de la correspondiente compensación.

### **LA BUENA FE**

Desde épocas antiguas del pueblo romano, la fides fue considerada como representación del comportamiento virtuoso, sugiriendo más que sumisión dominación. La figura traspasa la esfera de las exigencias de las relaciones rutinarias, a temas de guerra y de negociaciones internacionales; de esta manera, poco a poco en las diferentes figuras contractuales fue aplicándose la figura de la

---

<sup>28</sup> Folio 53 cuaderno principal.

bonae fides y tanto los árbitros como los jueces de la época, pasaron a decidir los casos con respaldo en las fórmulas por ella planteadas.

Desde sus inicios, se consideraba la bonae fides como un principio dúctil en tanto su aplicación dependía de cada negocio jurídico y las circunstancias que rodeaban el caso. Inicialmente estaba muy ligada a la palabra dada, entendiendo que debía cumplirse lo convenido; pero ello no comportaba sólo lo escrito sino la intención del compromiso atendiendo la razón del negocio realizado, todo esto destinado a hacer valer la firmeza de los acuerdos. Práctica que se consolidó en el periodo de la República romana (siglo II a. C. y siglo I a. C.). “Bajo el entendido de que la buena fe privilegiaba, sobre el contenido literal del acuerdo, el alcance del resultado querido por las partes, la eficacia real del contrato, la salvaguarda de los valores aceptados por la jurisprudencia y la prevención de las acciones dolosas”.<sup>29</sup>

Cabe resaltar de este último enunciado, que el principio de la buena fe, siempre se ha concebido contrario al dolo.

Conforme a la buena fe se generaron soluciones a controversia bajo criterios que se fueron constituyendo en reglas.

Como deberes derivados del actuar con buena fe en el derecho romano se resaltan:

El deber de información, el deber de revelar los vicios ocultos, el deber de responder por los vicios de evicción, deber de lealtad, deber de lealtad en la sociedad, deber de lealtad en la tutela, deber de lealtad en la gestión de negocios de terceros, deber de lealtad en la fiducia, lealtad en el tráfico mercantil, deber de diligencia, deber de respetar las costumbres, prohibición de obrar contra los actos propios.

## LA BUENA FE EN EL DERECHO COLOMBIANO

En Colombia la buena fe, está consagrada en el artículo 83 de la Constitución Nacional de la siguiente manera:

*“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”.*

El principio analizado desde la óptica constitucional lo ha explicado la Corte Constitucional de la siguiente manera:

*“El artículo 83 de la Constitución Política, consagra el principio general de la buena fe, el cual pretende simultáneamente proteger un derecho y trazar una directiva para toda la gestión institucional. El destinatario de lo primero es la persona y el de lo segundo el Estado. El derecho que se busca garantizar con la presunción de la buena fe es el derecho de las personas a que los demás crean en su palabra, lo cual se inscribe en la dignidad humana, al tenor del artículo 1º de la Carta. Ello es esencial para la protección de la confianza tanto en la ética como en materia de seguridad del tráfico jurídico”. (m. p, Alejandro Martínez Caballero sentencia C-575 de 1992).*

*“La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por*

<sup>29</sup> Neme Villarreal Martha Lucia. La buena fe en el Derecho Romano. Universidad Externado.

*éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe". (m. p. Jorge Arango Mejía sentencia C-544 de 1º de diciembre de 1994).*

*Preciso es aclarar que el artículo 83 de la Constitución, pone en evidencia que se aplica la presunción a las actuaciones ante las autoridades. Ello ha sido reconocido por la misma Corte Constitucional, en sentencia C-540 de 23 de noviembre de 1995, en la cual precisó que "Del análisis transcrito se concluye que el artículo 83 se refiere **expresamente** a las relaciones entre los particulares y las autoridades públicas,..."*

En materia contractual está consagrada de manera especial en las siguientes normas:

El ARTICULO 1603 del Código Civil, regula la llamada buena fe objetiva "los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".

ARTÍCULO 863 código de Comercio, BUENA FE EN EL PERIODO PRECONTRACTUAL. Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.

ARTÍCULO 871. Código de Comercio PRINCIPIO DE BUENA FE, Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

Normas todas estas que marcan como, el principio de la buena fe esta imbuido en el trasegar contractual, desde sus etapas preliminares hasta su fase de ejecución. Pero que también muestran la dimensión de la llamada buena fe objetiva, que es la "entendida como comportamiento de fidelidad, se sitúa en el mismo plano del uso o la ley, es decir adquiere la función de norma dispositiva, de ahí su naturaleza objetiva que no se halla basada en la voluntad de las partes, sino en la adecuación de esa voluntad al principio que inspira y fundamenta el vínculo negocial".<sup>30</sup>

Desde una mirada general, la aplicación del principio de la buena fe suele ser contemplada por el ordenamiento desde tres perspectivas distintas: de un lado, aquella que mira las esferas íntimas de la persona, para tomar en consideración la convicción con la que ésta actúa en determinadas situaciones; de otro lado, como la exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad, semblante que la erige en un verdadero hontanar de normas de corrección contractual; y, finalmente, como un criterio de interpretación de los negocios jurídicos.<sup>31</sup>

Cerca de las diferentes dimensiones de la buena fe, ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil:

*"en tratándose de relaciones patrimoniales, la buena fe se concreta, no sólo en la convicción interna de encontrarse la persona en una situación jurídica regular, aun cuando, a la postre, así no acontezca, como sucede en la posesión, sino también, como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones. Todo lo anterior sin dejar de lado, que reglas tales como aquellas que prohíben abusar de los derechos o actuar contrariando los actos propios, entre otras que en la actualidad, dada su trascendencia, denotan un cariz propio, encuentran su fundamento último en la exigencia en comento."*

<sup>30</sup> De Los Mozos José Luis. El Principio de la Buena Fe, Bosch Barcelona. Citado por VNIVERSITAS, Pontificia Universidad Javeriana. No 105. Junio de 2003.

<sup>31</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.SALA DE CASACION CIVIL .Magistrado Ponente. Pedro Octavio Munar Cadena. Bogotá, D.C., dieciséis (16) de agosto de dos mil siete (2007).Ref.: Expediente No.25875 31 84 001 1994 00200 01.

Importante para el caso en estudio es considerar la figura de abuso del derecho, considerado como ya se explicó, como una de las expresiones de la ausencia de buena fe, concepto que ha sido explicado por la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

*"Al disponer el artículo 830 del Código de Comercio que "El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause", acogió el ordenamiento legal colombiano, sin ambages, la regla denominada del "abuso del derecho" que de manera genérica señala que los derechos deben ejercerse en consonancia con los fines que les son propios, fines que están determinados por la función específica que cumplen en la convivencia humana, y en virtud de los cuales el derecho objetivo los regula y tutela. Mas, en cuanto postulado esencial del derecho, carácter que muy pocos se atreven a disputarle, trasciende del ámbito meramente extracontractual al cual se quiso restringir, para orientar, por el contrario, toda actividad humana amparada por el ordenamiento jurídico, de modo que, inclusive, el artículo 95 de la Constitución Política Colombiana lo considera uno de los deberes "de la persona y del ciudadano", amén que manifestaciones del mismo pueden percibirse en el derecho público en la medida en que éste reprime el ejercicio arbitrario del poder o su desviación.*

*Así, pues, es preciso destacar que aquellas actividades protegidas por el derecho que se ejecuten anómala o disfuncionalmente, motivadas por intereses inconfesables, ilegítimos o injustos que se aparten de los fines económicos-sociales que les son propios, deben considerarse como abusivas y, subsecuentemente, generadoras de la obligación indemnizatoria, como igualmente lo son aquellas que comportan el ejercicio malintencionado e inútil del derecho subjetivo."<sup>32</sup>*

*"En consecuencia, la buena fe objetiva presupone **que se actúe**, de manera que para que se predique la existencia de buena fe objetiva no es suficiente la conciencia de estar obrando conforme a buena fe, es necesario cumplir de manera efectiva los deberes que del principio emanan, se requiere no solo creer, sino obrar de conformidad con sus reglas, cumplir de manera precisa y eficiente con los postulados de la buena fe, no creer que se ha sido diligente, sino serlo realmente, no creer que se ha sido transparente o suministrado la información requerida conforme a buena fe, sino haberlo sido en realidad y suministrado la información adecuada, no estimar que se ha respetado el equilibrio sino haberlo hecho de manera que el contrato en un todo lo refleje, en fin no basta creer que se obra conforme a buena fe, sino obrar en un todo según los mandatos de la buena fe".<sup>33</sup>*

Otro aspecto que regula la normativa colombiana en el tema de la buena fe es la diferenciación entre la llamada Buena fe exenta de culpa y la buena fe simple, sobre las cuales existe el siguiente criterio jurisprudencial:

*"cabe previamente precisar que una cosa es la buena fe exenta de culpa o cualificada o creadora de derechos...y otra bien distinta la buena fe simple o buena fe posesoria definida por el artículo 768 del C.C. como 'la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio...'; que a diferencia de la anterior no necesita probarse sino que se presume legalmente, tal como lo dispone el artículo 769 ibídem" (sentencia 051 de 25 de septiembre de 1997, expediente 4244, reiterada en la de de 10 de julio de 2008, exp. 2001-00181-01).*

Ahora bien, en su función creadora del derecho, la buena fe tiene la potencialidad de atribuirle valor a ciertos actos ejecutados por causa o con sustento en apariencias engañosas; desde luego que en esta hipótesis se evidencia como un postulado inquebrantable de la moral y de la seguridad del tráfico jurídico, así como en soporte fundamental para la adecuada circulación de la riqueza; resaltándose que el ordenamiento privilegia cierto estado subjetivo o espiritual de la persona que se caracteriza porque ésta abriga la creencia razonada, sensata y ajena de culpa, de estar obrando conforme a Derecho (Casación de 2 de febrero de 2005).

<sup>32</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA. MP Dr. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES. 9 de agosto de dos mil (2000). Ref. Expediente 5372

<sup>33</sup> NEME Villarreal, Op. Cit, p. 68. Citada por Parra Benítez Jorge.

Así las cosas, debe entenderse que la buena fe simple no requiere diligencia en contraste de la buena fe calificada o exenta de culpa “que exige dos elementos: el subjetivo, consistente en tener la conciencia de que se obra con lealtad, el objetivo que implica el haber llegado a la certeza, mediante la realización de una serie de averiguaciones, de que se está obrando conforme a la ley o que realmente existe el derecho de que se trata (...) pues tiene como finalidad el corroborar el sustento objetivo de su creencia, reafirmar el propio convencimiento, lograr un grado tal de certidumbre que le permita ampararse en el reconocimiento de un derecho que a pesar de no existir realmente tiene tal apariencia de certeza que hace que el error en que se incurre sea predicable de cualquier persona en las mismas circunstancias, razón por la que la ley le otorga una protección suma, de ahí su denominación de creadora de derecho.<sup>34</sup>”, conceptos que se han interpretado desde la posibilidad de establecer la existencia de negligencia; y atendiendo, como lo explica la doctrina, que la buena fe subjetiva excluye el dolo y la culpa grave, admitiendo sólo la posibilidad de la culpa leve, pues concluir cosa diferente sería considerar la tesis que alguien pudiera actuar de buena fe aun cuando su intención hubiere sido el fraude o la intención de dañar, o la de aprovecharse o la de ejecutar el negocio a sabiendas que estaba viciado.

En el marco del proceso de restitución de tierras es la misma ley 1448 la que consagra la carga al opositor de acreditar su buena fe, en los siguientes términos:

*“Artículo 88: Las oposiciones se deberán presentar ante el juez dentro de los quince (15) días siguientes a la solicitud. Las oposiciones a la solicitud efectuadas por particulares se presentarán bajo la gravedad del juramento y se admitirán, si son pertinentes. Las oposiciones que presente la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, cuando la solicitud no haya sido tramitada con su intervención deberán ser valorada y tenida en cuenta por el Juez o Magistrado. (...)*

*Al escrito de oposición se acompañarán los documentos que se quieran hacer valer como prueba de la calidad de despojado del respectivo predio, de la buena fe exenta de culpa, del justo título del derecho y las demás pruebas que pretenda hacer valer el opositor en el proceso, referentes al valor del derecho, o la tacha de la calidad de despojado de la persona o grupo en cuyo favor se presentó la solicitud de restitución o formalización.”* (Subrayado fuera del texto).

Así las cosas tenemos que, el derecho protege la legítima creencia de haber obrado conforme a derecho, pero en casos especiales señalados por el legislador como en el escenario de la Justicia Transicional que propone la ley 1448, esa creencia debe ser legítima ignorancia, esto es, que una normal diligencia no hubiera podido superarla.

Dos aspectos importantes tiene la buena fe exenta de culpa, uno subjetivo y otro objetivo; el primero de ellos hace referencia el obrar con total lealtad y, el segundo, se refiere, además de lo anterior, a una certeza de la existencia del derecho o situación, y “...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.”<sup>35</sup>

De suma importancia resulta citar lo establecido en los Principios Pinheiros, especialmente en el principio general número 17-17.4, que se refiere a los ocupantes secundarios y terceros, así:

*“En los casos en que los ocupantes secundarios hayan vendido las viviendas, las tierras o el patrimonio a terceros que las hayan adquirido de buena fe, los Estados pueden considerar la posibilidad de establecer mecanismos para indemnizar a los compradores*

<sup>34</sup> Neme Villarreal Martha Lucia. Revista de Derecho Privado No 17 .2009. Universidad Externado

<sup>35</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-820 de 2012.

que hayan resultado perjudicados. No obstante, cabe sostener que la gravedad del desplazamiento que originó el abandono de los bienes puede entrañar una notificación implícita de la ilegalidad de su adquisición, lo cual excluye en tal caso la formación de derechos de buena fe sobre la propiedad." (Subraya del Despacho)

Nótese que el principio citado distingue entre ocupantes secundarios y terceros a la vez que acude a la gravedad del hecho víctimizante para descartar la buena fe; en la ley 1448 de 2011 no se hizo tal discriminación, sino que toda persona que alegue derechos sobre el predio pretendido en restitución se le considera como opositor.

Descendiendo al caso particular y considerando lo referido en precedencia, se encuentra que el contrato celebrado y allegado al expediente se ajusta a criterios de formalidad contractual, es decir, se hizo la correspondiente Escritura Pública de compraventa y, pese a que su inscripción no pudo realizarse inmediatamente por estar sujeto el bien a prohibición de enajenación, medida emanada del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, superado el trámite posteriormente se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Lo anterior no obsta para destacar otros aspectos del aludido acuerdo que dejan entrever un actuar desprolijo del opositor; siendo quizás el más relevante y que le impide hacerse acreedor de la compensación el relacionado con el conocimiento que él mismo informó tener de la especial situación del actor; así lo expresó en la diligencia a la que compareció a instancia judicial "...si sabía que el señor plaza fue desplazado o desplazó de su tierra, porque quien no se desplazó de la región del Salao...". No obstante de ello, el comprador decidió asumir el riesgo de contratar en semejantes circunstancias que alertaban, por lo menos, acerca de un posible vicio del consentimiento.

Adicionalmente, expresó el opositor que sobre el bien, posteriormente adquirido, recaía una medida de protección, la cual solo advirtió después de realizar la correspondiente Escritura Pública de compraventa; situación que es posible verificarla con el respectivo folio de matrícula, en donde se corrobora que la Escritura Pública es de fecha anterior al levantamiento de la medida que impedía la inscripción de la compraventa<sup>36</sup>; ello pone de relieve que previo a la compraventa el comprador no adelantó las diligencias que cualquier persona prudente desplegaría para adquirir un bien inmueble, esto es, consultar el folio de matrícula inmobiliaria.

Aún más, el contrato celebrado en el entorno mentado y con el conocimiento que de él tenía el opositor refulge como mínimo cuestionable las marcadas diferencias que caracterizaban a los contratantes en lo referente al aspecto social, económico y de escolaridad en donde los efectos que para el actor produjo la violencia, advierten un claro desequilibrio entre los intervinientes en aquel acto, a pesar de la condición de víctima alegada por el comprador, por cuanto, mientras que para el vendedor hoy solicitante la venta significaba la adquisición de recursos para sobrevivir él y su familia, para el comprador era solo el aumento de su patrimonio, un buen negocio; y es que el concepto de contrato regulado en el Código Civil se fundamenta en que este es la expresión de la autonomía de la voluntad, celebrado por sujetos que se encuentran en iguales condiciones y libertad y, por tanto solo en esas circunstancias es ley para las partes.

Como en párrafos antecedentes se explicó, en cuanto al precio pagado por el predio, esto es, \$23.500.000.00, que al expediente se allegó resultado de consulta de información catastral para la fecha 31 de marzo de 2013, en donde consta que el avalúo catastral del predio, a dicha fecha, es de \$83.343.000.00; y para el año

<sup>36</sup> Anotaciones No. 3, 4 y 5 del certificado de tradición No. 062-10481.

de la negociación, 2006, era de \$29.700.000,00; que el precio pagado por el predio no correspondía a un valor objetivo del mismo, sino que su monto estuvo determinado por factores subjetivos que no fueron explicados; ahora, si ese precio era determinado por el factor violencia como así lo reconoció el señor Carlos Torres cuando en diligencia expresó: "...la tierra en El Salao tradicionalmente no valía ná, porque El Salao siempre fue zona roja, El Salao fue zona de abigeato de ganao toda la vida antes que entrara la guerrilla y luego llegó la guerrilla y llegó toda la violencia peor, las tierras no tenían mucho valor...". Entonces, la compraventa en tales condiciones generales y particulares de violencia y el conocimiento que de ello detentaba el opositor advierten una barrera infranqueable al reconocimiento de una buena fe exenta de culpa en cuanto sugieren un aprovechamiento al momento de comprar y, en consecuencia, al pago de monto alguno por concepto de compensación.

Lo esgrimido en los párrafos que anteceden esta cimentado en la normativa de restitución de tierras prevista en la Ley 1448 de 2011; pero ello no obsta para que se analice el contrato de compraventa referido a la luz del Código Civil. En ese orden de ideas se encuentra que siendo el contrato contrario a los artículos 1521, 1523 y 1525 del Código Civil, así como de los diferentes instrumentos internacionales vigentes para la época de la contratación y que hacen parte del bloque de constitucionalidad y de sentencias de la Corte Constitucional que ponían de manifiesto la difícil situación de las víctimas del desplazamiento forzado y el Estado de Cosas inconstitucional que atravesaba el país, mal podría concluirse la legalidad de la negociación; las normas citadas tienen el siguiente texto:

*“ARTICULO 1502. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

*1o.) que sea legalmente capaz.*

*2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*

*3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*

*4o.) que tenga una causa lícita.*

*La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.*

*ARTICULO 1521. Hay un objeto ilícito en la enajenación:*

*1o.) De las cosas que no están en el comercio.*

*2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.*

*3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.*

*ARTICULO 1523. Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.*

*ARTICULO 1525. No podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas.”*

Obsérvese que nuestro ordenamiento civil de antaño previó unos requisitos para la validez de todo acuerdo; y que la Ley 1448 de 2011 no introdujo novedad alguna respecto a que el incumplimiento de los requisitos mentados afectan la validez de cualquier negocio jurídico; pero la normativa sí implementó, de manera clara y expresa, la sanción jurídica de inexistencia del contrato al verificarse ciertas circunstancias, como son la ausencia de consentimiento y la causa ilícita; por tanto, desde pretéritas épocas se sabe que irregularidades en los elementos bases de los contratos podrían generar ineficacia situación que no atendió el opositor.

Es igualmente cuestionable el contrato celebrado desde el punto de vista del orden público, por cuanto había fundamentos fácticos y jurídicos para estimar indebido la celebración de ciertos actos jurídicos; y es que el opositor conocía la situación padecida por la región y por el actor (*presupuestos fácticos*), igualmente,

conocía de las medidas jurídicas (*presupuestos jurídicos*) tomadas por autoridades administrativas que procuraban impedir la venta masiva de predios, inclusive dichas medidas lograron afectar el bien restituido. En efecto, las medidas jurídicas adoptadas por entidades del Estado advertían una afectación grave al orden público derivado del conflicto armado.

En cuanto a la alegación realizada en el escrito de oposición respecto a la condición de víctima del señor Cohen Torres, se observa que si bien podría ostentar tal calidad no demostró que lo fuera respecto del mismo predio objeto del proceso lo que impidió darle aplicación a lo establecido en el artículo 78 de la ley 1448 de 2011, el cual dispuso:

*“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, salvo que estos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.” (Subraya de la Sala)*

De otro lado, vale destacar que los supuestos fácticos que se analizan, en este caso, muestra que el opositor no es persona en estado de vulnerabilidad que justifiquen la toma de medidas de protección, y es que él mismo reconoce *“...que nunca me he alejado del Salado, he estado acompañando a mis paisanos y amigos, ya que en el Salado Vivian (Actualmente viven en la finca San Pedrito), dos (2) tíos con retardo mental, que siempre han estado inicialmente a cargo de mi madre y desde el año 1997 cuando se desplaza mi familia, quedan en el Salado donde un tía, pero yo respondía económicamente por ellos, siempre nos tocaba ir hasta el Salado a visitarlos, a llevarles provisiones y dinero para suplir sus necesidades. Con esto quiero decirles que siempre he ido al Salado, incluso en los momentos más difíciles y violentos y siempre en la compañía de mi madre.”<sup>37</sup>*. Lo que indica que el contexto de violencia de esa región no lo afectó de manera directa al punto de que lo visitaba con frecuencia; es más, a la fecha aún mantiene su derecho de dominio y posesión sobre predios de su propiedad, igual que su familia diferentes al bien en litigio.

### **Conclusiones:**

De lo expuesto se infiere que el opositor no pudo acreditar una buena fe exenta de culpa, por cuanto no adelantó actuaciones de debida diligencia para establecer las medidas que recaían sobre el inmueble, no acreditó la afectación que sobre él generara la situación de violencia como propietario de tierras en el Salado, y el conocimiento que tuvo de la situación de desplazado forzado que tenía el vendedor al momento de realizar la contratación lo relevan de ser un comprador de buena fe exenta de culpa, sin que pueda predicarse en él la condición de segundo ocupante en condiciones de vulnerabilidad.

De otra parte con el fin lograr un efectivo restablecimiento de los derechos reconocidos como víctimas en este fallo, se expedirán las siguientes órdenes de apoyo interinstitucional:

Ordenar la entrega del bien inmueble restituido de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011.

Atendiendo el reporte que hace el experto de la UAEGRTD, acerca de eventos de minas antipersona en el predio, se ordenará a las Fuerzas Militares en coordinación del *Programa Presidencial para la Acción Integral contra Minas*

<sup>37</sup> Cuaderno principal escrito de oposición folio 144.



PAICMA haga un nuevo rastreo en el predio a fin de descartar posibles artefactos explosivos en el inmueble.

Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 al señor Carlos Augusto Plaza Vargas y su núcleo familiar, ordenando a la Unidad de Gestión Administrativa de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado.

Ordenar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar al núcleo familiar del señor Carlos Augusto Plaza Vargas la atención integral para su retorno<sup>38</sup>, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011<sup>39</sup> en su condición de coordinadora de Red Nacional de Información<sup>40</sup> y de los planes de retorno y reubicación; para lo cual deberá desplegar las acciones respectivas ante las entidades que corresponda con relación a lo preceptuado, rindiendo informe a esta Sala de las diligencias adelantadas y sus resultados; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente, para verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.

También, se ordenará a la Agencia Nacional Minera (ANM), revisar los contratos de concesión minera que recaen sobre el inmueble a restituir, y vigile el nivel de afectación de cualquier exploración que llegare a realizarse a fin de no obstaculizar la destinación agrícola del predio.

Por lo anteriormente expuesto, la Sala de Decisión Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

## 6. RESUELVE

<sup>38</sup> ARTICULO 16. DEL RETORNO. El Gobierno Nacional apoyará a la población desplazada que quiera retornar a sus lugares de origen, de acuerdo con las previsiones contenidas en esta ley, en materia de protección y consolidación y estabilización socioeconómica.

ARTICULO 17. DE LA CONSOLIDACION Y ESTABILIZACION SOCIOECONOMICA. El Gobierno Nacional promoverá acciones y medidas de mediano y largo plazo con el propósito de generar condiciones de sostenibilidad económica y social para la población desplazada en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento en otras zonas rurales o urbanas. Estas medidas deberán permitir el acceso directo de la población desplazada a la oferta social del gobierno, en particular a los programas relacionados con:

1. Proyectos productivos.
2. Sistema Nacional de Reforma Agraria y de Desarrollo Rural Campesino.
3. Fomento de la microempresa.
4. Capacitación y organización social.
5. Atención social en salud, educación y vivienda urbana y rural, la niñez, la mujer y las personas de la tercera edad, y
6. Planes de empleo urbano y rural de la Red de Solidaridad Social.

ARTICULO 18. DE LA CESACION DE LA CONDICION DE DESPLAZADO FORZADO. La condición de desplazado forzado por la violencia cesa cuando se logra la consolidación y estabilización socioeconómica, bien sea en su lugar de origen o en las zonas de reasentamiento

<sup>39</sup> Artículo 74. Principios que deben regir los procesos de retorno y reubicación. En los procesos de retorno y reubicación se tendrán en cuenta los siguientes principios: 1. Seguridad. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas coordinará con las autoridades competentes las acciones necesarias para garantizar las condiciones de seguridad requeridas para evitar la vulneración de los Derechos Humanos y la ocurrencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario. 2. Voluntariedad. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas ofrecerá las condiciones necesarias para que la decisión de retorno o reubicación de las víctimas se tome de manera voluntaria, y con pleno conocimiento de las condiciones en que se encuentra el lugar de destino. 3. Dignidad. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas brindará acceso a planes, programas y proyectos orientados a la atención y reparación integral de las víctimas, con el fin de contribuir al goce efectivo de sus derechos en condiciones de respeto a su integridad y dignidad.

Artículo 75. Gradualidad en la garantía de los derechos en la ejecución de los planes de retorno y reubicación. En la ejecución de los planes de retorno y reubicación, la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas, en coordinación con las demás autoridades involucradas en el proceso de atención, asistencia y reparación a las víctimas, garantizará de manera prioritaria la atención básica en salud, educación, alimentación, identificación, reunificación familiar, orientación ocupacional, vivienda y atención psicosocial; y de manera complementaria, progresiva y gradual, el acceso o restitución de tierras, servicios públicos básicos, vías y comunicaciones, seguridad alimentaria, ingresos y trabajo y fortalecimiento de la organización social.

Artículo 76. Responsabilidades institucionales. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas coordinará y articulará el diseño e implementación de las acciones dirigidas a garantizar la implementación integral de los procesos de retorno y reubicación, en conjunto con las entidades nacionales y territoriales del Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas

<sup>40</sup> Art. 56 ley 4800 de 2011.

**6.1.** Ordenar la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno a favor de Carlos Augusto Plaza Vargas, Idalia Esther Domínguez Mendoza y su núcleo familiar, respecto del predio llamado "Las Delicias - San Pedrito", que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-10481, que tiene una extensión de 62 hectáreas más 7165 metros<sup>2</sup>, con cedula catastral No. 13244000100020051000 y que se encuentra ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar. La georeferenciación del predio es la siguiente:

Sistema de Coordenadas	Puntos	Coordenadas Planas		Latitud			Longitud		
		Norte	Este	Grados	Minutos	Segundos	Grados	Minutos	Segundos
En planas sistema de coordenadas de magna Colombia Bogotá y en geográficas magnas sirgas	12	1.554.944,75	891.446,969	9	36	45.84	75	3	59.06
	13	1.555.024,09	891.612,559	9	36	48.44	75	3	53.63
	14	1.555.161,73	892.286,465	9	36	52.98	75	3	53.63
	15	1.555.117,16	892.522,188	9	36	51.56	75	3	23.81
	16	1.555.442,99	892.637,010	9	37	2.17	75	3	20.08
	17	1.555.492,33	892.405,222	9	37	3.75	75	3	27.68
	18	1.555.492,78	892.372,000	9	37	3.77	75	3	28.77
	20	1.555.714,02	891.706,593	9	37	10.90	75	3	50.62
	21	1.555.665,31	891.955,050	9	37	9.34	75	3	42.46
	21	1.555.561,64	891.370,333	9	37	5.91	75	4	1.63
23	1.555.316,02	891.335,941	9	36	57.92	75	4	2.73	

En cuanto a sus linderos se tiene la siguiente información:

<b>NORTE</b>	Partimos del punto No. 22 en línea quebrada siguiendo dirección Este hasta el punto No. 16 en una distancia de 1344,42 metros, con predio del señor Ramiro Torres.
<b>SUR</b>	Partimos del punto No. 15 en línea quebrada siguiendo dirección Suroeste hasta el punto No. 12 en una distancia de 1111,85 metros con el predio de Carlos E. Torres
<b>OCCIDENTE</b>	Partimos del punto No. 12 línea quebrada siguiendo dirección Noroeste hasta el punto No. 22 en una distancia de 635,83 metros con el predio de Luisa Castro.
<b>ORIENTE</b>	Partimos del punto No. 16 en línea recta siguiendo dirección Suroeste hasta el punto No. 15 en una distancia de 345,62 metros con el predio de Bartolo Vargas.

**6.2** Repútese la inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre Carlos Augusto Plaza Vargas y Carlos Eduardo Torres Cohen, mediante Escritura Pública No. 0465 de la Notaría Única del Círculo de El Carmen de Bolívar, adiada el día 12 de diciembre de 2012.

**6.3** Declarar no probados los fundamentos de la oposición planteada por el señor Carlos Eduardo Torres Cohen, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**6.4** Declarar no acreditada la buena fe exenta de culpa del señor Carlos Eduardo Torres Cohen, en consecuencia, se deniega la compensación deprecada.

**6.5** Ejecutoriado el presente fallo, ordénese la entrega material del predio "Las Delicias - San Pedrito", que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-10481, por parte del señor Carlos Eduardo Torres Cohen a la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas a favor del señor Carlos Augusto Plaza Vargas, Idalia Esther Domínguez Mendoza y su núcleo familiar dentro del término de tres (03) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, con la presencia, si fuere necesario, del Delegado de la Procuraduría General de la Nación; de no ser cumplida esta orden se procederá al desalojo del inmueble dentro del término perentorio de cinco (5) días el cual deberá realizar el Juez Promiscuo Municipal de El Carmen de Bolívar (Bolívar), disponiéndose para ello el respectivo acompañamiento de las Fuerzas Militares en especial el Comando de Policía de El Carmen de Bolívar (Bolívar). Para hacer efectiva esta orden se librára por

parte de la secretaría de la Sala el despacho comisorio correspondiente (art 100 ley 1448/11).

- 6.6** Ordénese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar (Bolívar) la cancelación de la anotación No. 05, referente al contrato de compraventa celebrado entre los señores Carlos Augusto Plaza Vargas y Carlos Eduardo Torres Cohen, del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-10481.
- 6.7** Ordénese el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre el inmueble objeto de Restitución, y que tuvieron origen con el presente proceso, específicamente las contenidas en las anotaciones No. 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-10481, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar (Bolívar).
- 6.8** Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 a las personas enunciadas en el numeral 6.1 de esta sentencia, ordenando a la Unidad de Gestión Administrativa de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado.
- 6.9** Ordénese como medida de protección la restricción prevista en el artículo 101 de la ley 1448 de 2011 y consistente en la prohibición de enajenar el predio solicitado por los reclamantes, dentro de los dos años siguientes, para lo cual se informará a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar (Bolívar).
- 6.10** Ordénese inscribir la sentencia en los términos señalados en el literal “c” del artículo 91 de la Ley 1448 de 1011.
- 6.11** Ordenar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, garantizar a Carlos Augusto Plaza Vargas, Idalia Esther Domínguez Mendoza y su núcleo familiar la atención integral para su retorno<sup>41</sup>, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011<sup>42</sup> en su condición de coordinadora de Red Nacional de

<sup>41</sup> ARTICULO 16. DEL RETORNO. El Gobierno Nacional apoyará a la población desplazada que quiera retornar a sus lugares de origen, de acuerdo con las previsiones contenidas en esta ley, en materia de protección y consolidación y estabilización socioeconómica.

ARTICULO 17. DE LA CONSOLIDACION Y ESTABILIZACION SOCIOECONOMICA. El Gobierno Nacional promoverá acciones y medidas de mediano y largo plazo con el propósito de generar condiciones de sostenibilidad económica y social para la población desplazada en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento en otras zonas rurales o urbanas.

Estas medidas deberán permitir el acceso directo de la población desplazada a la oferta social del gobierno, en particular a los programas relacionados con:

1. Proyectos productivos.
2. Sistema Nacional de Reforma Agraria y de Desarrollo Rural Campesino.
3. Fomento de la microempresa.
4. Capacitación y organización social.
5. Atención social en salud, educación y vivienda urbana y rural, la niñez, la mujer y las personas de la tercera edad, y
6. Planes de empleo urbano y rural de la Red de Solidaridad Social.

ARTICULO 18. DE LA CESACION DE LA CONDICION DE DESPLAZADO FORZADO. La condición de desplazado forzado por la violencia cesa cuando se logra la consolidación y estabilización socioeconómica, bien sea en su lugar de origen o en las zonas de reasentamiento

<sup>42</sup> Artículo 74. Principios que deben regir los procesos de retorno y reubicación. En los procesos de retorno y reubicación se tendrán en cuenta los siguientes principios: 1. Seguridad. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas coordinará con las autoridades competentes las acciones necesarias para garantizar las condiciones de seguridad requeridas para evitar la vulneración de los Derechos Humanos y la ocurrencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario. 2. Voluntariedad. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas ofrecerá las condiciones necesarias para que la decisión de retorno o reubicación de las víctimas se tome de manera voluntaria, y con pleno conocimiento de las condiciones en que se encuentra el lugar de destino. 3. Dignidad. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas brindará acceso a planes, programas y proyectos orientados a la atención y reparación integral de las víctimas, con el fin de contribuir al goce efectivo de sus derechos en condiciones de respeto a su integridad y dignidad.

Artículo 75. Gradualidad en la garantía de los derechos en la ejecución de los planes retorno y reubicación. En la ejecución de los planes de retorno y reubicación, la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas, en

Información<sup>43</sup> y de los planes de retorno y reubicación; para lo cual deberá desplegar las acciones respectivas ante las entidades que corresponda con relación a lo preceptuado, rindiendo informe a esta Sala de las diligencias adelantadas y sus resultados; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente, para verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.

- 6.12** Ordenar a las Fuerzas Militares que en coordinación del Programa Presidencial para la Acción Integral contra Minas PAICMA haga un nuevo rastreo en el predio a fin de descartar posibles artefactos explosivos en el inmueble identificado con folio de matrícula No. 062-10481, que tiene una extensión de 62 hectáreas más 7165 metros<sup>2</sup>, con cedula catastral No. 13244000100020051000 y que se encuentra ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar.
- 6.13** Ordenar a la Agencia Nacional Minera (ANM), revisar los contratos de concesión minera que recaen sobre el predio a restituir, y vigile el nivel de afectación de cualquier exploración que llegaren a realizarse a fin de no obstaculizar la destinación agrícola del predio.
- 6.14** Oficiar, por intermedio de la Secretaría de esta Sala, a la Notaría Única del Círculo de El Carmen de Bolívar (Bolívar) a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6.2 de esta sentencia, para lo cual se le remitirá copia autentica de la presente decisión con la respectiva constancia de ejecutoria.
- 6.15** Oficiar, por intermedio de la Secretaría, a la empresa de correo ADPOSTAL "472" a fin de que certifiquen sobre la recepción de los oficios que se emitan con ocasión de la presente sentencia.
- 6.16** Por secretaría elabórense las comunicaciones y oficios del caso.

La presente sentencia fue discutida y aprobada por las Honorables Magistradas integrantes de la sala, mediante sesión de la fecha, según acta No.\_\_\_\_\_.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**LAURA ELENA CANTILLO ARAUJO**  
Magistrada

  
**MARTA PATRICIA CAMPO VALERO**  
Magistrada

  
**ADA LALLEMAND ABRAMUCK**  
Magistrada

coordinación con las demás autoridades involucradas en el proceso de atención, asistencia y reparación a las víctimas, garantizará de manera prioritaria la atención básica en salud, educación, alimentación, identificación, reunificación familiar, orientación ocupacional, vivienda y atención psicosocial; y de manera complementaria, progresiva y gradual, el acceso o restitución de tierras, servicios públicos básicos, vías y comunicaciones, seguridad alimentaria, ingresos y trabajo y fortalecimiento de la organización social.

Artículo 76. Responsabilidades institucionales. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas coordinará y articulará el diseño e implementación de las acciones dirigidas a garantizar la implementación integral de los procesos de retorno y reubicación, en conjunto con las entidades nacionales y territoriales del Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas.

<sup>43</sup> Art. 56 decreto 4800 de 2011.