



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Cartagena, nueve (9) de diciembre de dos mil dieciséis (2016)

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES**

**Tipo de proceso:** Restitución de Tierras  
**Demandante/Solicitante/Accionante:** Rodrigo Enrique Torres Niebles, Fernando Rafael Fernández Yepes y Medardo José Tovar Salgado.  
**Demandado/Oposición/Accionado:** Cementos Argos S.A., Fiduciaria Fiducor S.A. (vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y Fideicomiso No. 732-1435) y Daniel Saldarriaga Jaramillo.  
**Predio:** El Aceituno Parcela No. 2, El Aceituno Parcela No. 10 y El Aceituno (La Esperanza).  
**M.P.** Laura Elena Cantillo Araujo

**2. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede la Sala a proferir sentencia dentro del proceso de Restitución de Tierras regulado por la Ley 1448 de 2011, formulado por la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas, Dirección Territorial Bolívar, en nombre y a favor de los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles, Fernando Rafael Fernández Yepes y Medardo José Tovar Salgado, donde fungen como opositores Cementos Argos S.A., Fiduciaria Fiducor S.A. (en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y Fideicomiso No. 732-1435) y Daniel Saldarriaga Jaramillo.

**3. ANTECEDENTES**

La solicitud de restitución instaurada para el presente asunto expone la situación fáctica que a continuación brevemente se reseña:

El Sr. Pedro Fernández González adquirió por prescripción el predio El Aceituno, mediante sentencia del 18 de septiembre de 1991, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de El Carmen de Bolívar.

Desde el año 1991 comenzaron a transitar los miembros de las FARC por el camino que está frente al predio El Aceituno; posteriormente, en el año 1994, llegaron a la zona las Autodefensas Unidas de Colombia, quienes comenzaron a escribir "muerte a los sapos" en las paredes y los árboles.

Ese mismo año comenzaron los enfrentamientos entre los guerrilleros y los paramilitares; estos ultimaron a Armando Yepes, por "sapo", y a su tío José Yepes, y amenazaron a la población.

La situación se agravó en 1995 cuando entró en la escena la Fuerza Pública, quienes les quitaban los alimentos que compraban bajo el argumento de que se los estaban llevando a la guerrilla.

Posteriormente, mediante escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998, el Sr. Pedro Fernández González le vendió el predio El Aceituno a diez personas, entre ellos los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Fernando Rafael Fernández Yepes; todos los



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

compradores recibieron subsidios del INCORA, por lo que las parcelas se constituyeron en unidades agrícolas familiares.

No obstante, debido a los combates entre el ejército y los grupos armados ilegales, en el año 1997 el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes, asignatario de la parcela No. 10, decidió desplazarse para El Carmen de Bolívar, donde permaneció hasta el año 2000, fecha en la que, debido a que no tenía trabajo, se fue para Venezuela. Por su parte, y por los mismos motivos, el 16 de febrero de 1999 el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles, propietario de la parcela No. 2, se desplazó para El Carmen de Bolívar.

Por otro lado, el Sr. Medardo José Tovar Salgado, en el introito asegura que desde 1972 era propietario de otro predio que también se llamaba El Aceituno, y que luego él bautizó como La Esperanza, fue amenazado en el año 1996 por alias "Boris", miembro de la guerrilla, quien le puso un revolver en la cabeza, lo arrodilló y lo amenazó, porque supuestamente este había murmurado que ellos se robaban los cultivos de los campesinos.

Posteriormente, entre 1998 y 1999, debido a la situación de violencia, decidió desplazarse para Caracolí, lugar de donde también fue desplazado, hacia El Carmen de Bolívar.

Los solicitantes, quienes anteriormente vivían de lo que el campo producía, no pudieron seguir explotando sus predios, ni regresar a ellos, debido a los enfrentamientos entre los actores armados y a la presencia de minas antipersonas, motivo por el cual se vieron truncados sus proyectos de vida, y se empobrecieron y padecieron muchas necesidades.

En razón de lo anterior, y debido a que escucharon rumores de que unos "cachacos" estaban comprando tierras, los solicitantes decidieron vender sus predios, así:

El Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles, le vendió la parcela No. 2 al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, mediante la escritura No. 378 del 27 de junio de 2008, por valor de \$6.300.000, negocio en el que actuó como intermediario y comisionista el Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa; el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes le vendió la parcela No. 10 al Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, por valor de \$8.000.000, por medio de la escritura No. 373 de la misma fecha; y el Sr. Medardo José Tovar Salgado le vendió El Aceituno (o La Esperanza) al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, quien pagó una deuda que este tenía con el Banco Agrario, negocio de compraventa en el que también fue intermediario el Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, y que se formalizó a través de escritura No. 31 del 6 de abril de 2010, en la que se estableció que el precio fue \$38.100.000.

Con fundamento en la situación fáctica expuesta, pretende que:

- Se proteja el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras de los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles, Fernando Rafael Fernández Yepes y Medardo José Tovar Salgado, junto con sus compañeras permanentes y sus



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

núcleos familiares, en los términos establecidos en la sentencia T-821 de 2007 de la Corte Constitucional y el parágrafo 4 del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

- Se ordene la restitución jurídica y material de la Parcela No. 2 (al Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles y su compañera permanente), de la Parcela No. 10 (al Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes y su compañera permanente) y de El Aceituno (al Sr. Medardo José Tovar Salgado).
- Se declaren “probadas” las presunciones legales consagradas en el numeral 2, literales a), b) y d), del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.
- Se declare la inexistencia o nulidad de los negocios jurídicos que constan en las anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535; 2, 3 y 4 del F.M.I. No. 062-23543, y 6 y 7 del F.M.I. 062-21864.
- Se ordene a la Alcaldía de El Carmen de Bolívar dar aplicación al Acuerdo No. 02 del 10 de septiembre de 2013, referente a alivio de avisos por concepto de impuesto predial, tasas y otras contribuciones.
- Se ordene al Fondo de la Unidad de Restitución de Tierras aliviar los pasivos por concepto de servicios públicos domiciliarios, causados entre la fecha del hecho victimizante y la sentencia.
- Se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar “la cancelación de cualquier derecho real, gravamen, limitación de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsa tradición y medidas cautelares que se encuentren registradas sobre los inmuebles objeto de restitución”.
- Se ordene a la Alcaldía de El Carmen de Bolívar la construcción de una vía pavimentada, que comunique los predios solicitados con la cabecera municipal.
- Se ordene a la Alcaldía de El Carmen de Bolívar que realice el desmonte de los predios objeto de la solicitud de restitución.
- Se ordene a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, a los entes territoriales y las demás autoridades que hacen parte del SNARIV que, de conformidad con el artículo 160 de la Ley 1448 de 2011, integren “a las víctimas restituidas y sus núcleos familiares a la oferta institucional del Estado en materia de reparación integral”.
- Se ordene al SENA que le brinde a los solicitantes y a sus núcleos familiares “formación gratuita en técnicas agropecuarias, ecológicas y de manejo de plagas de la región”.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- Se ordene al Ministerio de Salud, la Secretaría de Salud de El Carmen de Bolívar, la Secretaría de Salud de Bolívar y la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, “brindar el acompañamiento médico y psicosocial, con enfoque de género y etario” hasta que “se supere la situación de debilidad manifiesta”.
- Se ordene al Ministerio de Salud, la Secretaría de Salud de El Carmen de Bolívar y la Secretaría de Salud de Bolívar “la adecuación de infraestructura y la dotación de un centro de salud en la zona rural donde se encuentra ubicado el predio El Aceituno”.
- Se ordene al Ministerio de Agricultura, la Gobernación de Bolívar, la Alcaldía de El Carmen de Bolívar y la Unidad de Restitución de Tierras “vincular y garantizar el acceso de las mujeres que integran los grupos familiares de la presente solicitud al programa de acceso especial a mujeres sujetas de restitución de tierras y a los beneficios de la Ley 731 de 2002”.
- Se ordene al Ministerio de Salud, la Gobernación de Bolívar, la Alcaldía de El Carmen de Bolívar “adoptar las medidas pertinentes para proteger a los solicitantes de la tercera edad de los riesgos específicos y diferenciados que enfrentan respecto de la vulneración de sus derechos y en razón a su especialísima protección constitucional, en cumplimiento del artículo 6 de la ley 1251 de 2008”.
- Se ordene al ICBF, la Gobernación de Bolívar y la Alcaldía de El Carmen de Bolívar “que se gestione y se realice la construcción de un parque para los niños y niñas de las familias de los solicitantes en los predios restituidos”.
- Se ordene al Ministerio de Educación, al SENA y al ICETEX que “brinde la información necesaria, facilite y gestione el acceso a los jóvenes de los grupos familiares de los solicitantes a los programas preferenciales para víctimas del conflicto, con los que cuentan para el desarrollo de educación superior”.
- Se ordene a la Alcaldía de El Carmen de Bolívar “que incluya dentro de su presupuesto y planes anuales de inversión la construcción del alcantarillado y acueducto para la zona baja rural del municipio de El Carmen de Bolívar (...) y además se ordene la construcción de un tanque para reserva de agua en el predio restituido mientras se realizan las obras de alcantarillado y acueducto”.
- Se ordene al Ministerio de Educación que a través del ICETEX “se otorguen becas a los integrantes de los grupos familiares identificados en el proceso de restitución de los aquí reclamantes y que deseen adelantar estudios universitarios, técnicos o tecnológicos”.
- Se ordene “la conformación de una mesa interinstitucional de seguimiento y verificación sobre las condiciones de seguridad de los solicitantes, la aplicación y cumplimiento de las medidas de restitución y reparación integral ordenadas con



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

fundamento en la presente demanda y dirigidas a los solicitantes, por un periodo de 5 años con prórroga en su plazo de ejecución hasta lograr el total cumplimiento de las medidas dirigidas o garantizar los derechos a la reparación de los víctimas”.

- Se ordene al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo la individualización e identificación de los predios que se establezca en la sentencia.
- Se ordene a la fuerza pública acompañar y colaborar en la diligencia de entrega material del predio a restituir.
- Se ordene priorizar la entrega del subsidio de vivienda rural a favor de los solicitante, en caso de que sus viviendas hayan sido destruidas o desmejoradas, en los términos del artículo 45 del Decreto 4829 de 2011.
- Se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de El Carmen de Bolívar, la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de la medida de protección jurídica prevista en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997, siempre y cuando medie consentimiento expreso de las víctimas.
- Se ordene a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas que incluya al solicitante Fernando Rafael Fernández Yepes y a su núcleo familiar en el Registro Único de Víctimas; asimismo, que con relación a los solicitantes Medardo José Tovar Salgado y Rodrigo Enrique Torres Niebles se ordene “la actualización de dicho registro”.
- Se profieran todas aquellas órdenes que sean necesarias para garantizar la efectividad de la restitución jurídica y material del bien inmueble y la estabilidad en el ejercicio y goce efectivo de los derechos de los solicitantes, conforme a lo establecido en el artículo 91, literal p, de la Ley 1448 de 2011.
- Que, de darse los presupuestos del artículo 91 literal s) de la Ley 1448 de 2011, se condene en costas a la parte vencida.

Al revisar el expediente, se observa que el conocimiento del asunto correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar, quien inicialmente inadmitió la solicitud de restitución de tierras, mediante auto del 6 de agosto del 2014<sup>1</sup>.

Posteriormente, a través de auto del 25 de agosto de 2014<sup>2</sup>, el juzgado admitió la solicitud de restitución de tierras, ordenó dar traslado a quienes figuraban como titulares inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, dispuso realizar las publicaciones de que trata el literal

<sup>1</sup> Folios 407-409

<sup>2</sup> Folios 419-424



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

e) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011, vinculó al INCODER, a la Agencia Nacional de Hidrocarburos y Hocol S.A., ordenó la inscripción de la demanda y la sustracción del comercio del predio y ordenó la suspensión de todos los procesos que tuvieran incidencia en el predio objeto de restitución, con excepción de los de expropiación, entre otras órdenes.

Posteriormente, el apoderado común de Cementos Argos S.A. y de Fiduciaria Fiducor S.A. (vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y Fideicomiso No. 732-1435), presentó escrito de oposición a la solicitud de restitución<sup>3</sup>, al igual que el apoderado del Sr. Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo<sup>4</sup>.

Luego, el Juzgado admitió las oposiciones y decretó la apertura del periodo probatorio<sup>5</sup>; posteriormente, dictó varias órdenes adicionales<sup>6</sup> y, finalmente, efectuó algunos requerimientos y ordenó la remisión del expediente a esta Corporación<sup>7</sup>. Allegado el expediente se procedió a la aprehensión del conocimiento del mismo para resolver el fondo del asunto planteado.

Allegado el expediente se procedió a la aprehensión del conocimiento del mismo para resolver el fondo del asunto planteado.

### **3.1 OPOSICIÓN**

El apoderado común de Cementos Argos S.A. y de Fiduciaria Fiducor S.A. presentó oposición a la solicitud de restitución, así:

La Fiduciaria Fiducor S.A., vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados "Fideicomiso No. 732-1359" (propietario de los inmuebles conocidos como "El Aceituno, parcela No. 2" y "El Aceituno") y del "Fideicomiso No. 732-1435" (propietario de "El Aceituno, parcela No. 10"), y Cementos Argos S.A., quien es el fideicomitente, no se oponen a que se ordene la restitución a favor de los solicitantes, siempre y cuando se establezcan en el proceso los supuestos de la Ley 1448 de 2011, esto es, que los reclamantes fueron víctimas del conflicto armado y que sufrieron el despojo de los inmuebles cuando los vendieron.

ARGOS y FIDUCOR no celebraron los contratos de venta de los 3 inmuebles, ni directamente ni por interpuesta persona, ni encargaron a nadie de celebrarlos, ni participaron, directamente ni por interpuesta persona, en los contactos previos, ni en la negociación de dichos contratos, ni tampoco las compañías filiales de ARGOS.

Los compradores de los tres inmuebles, Sres. Álvaro Echeverría y Jairo Bayuelo, no tenían vínculo alguno con ARGOS, ni con sus filiales, ni con FIDUCOR, de naturaleza

<sup>3</sup> Folios 494-537

<sup>4</sup> Folios 1009-1067

<sup>5</sup> Folio 1071-1076

<sup>6</sup> Folios 1157-1158

<sup>7</sup> Folios 1180-1181



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

laboral, civil, comercial ni de cualquiera otra índole. Los compradores obraron en su nombre y por su propia cuenta y exclusivo interés.

Cementos Argos S.A. hizo oportunamente las constataciones necesarias en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios y encontró que no estaban sometidos a medidas de protección vigentes, ni individuales ni colectivas.

El Sr. Álvaro Echeverría transfirió "El Aceituno, Parcela No. 2" y "El Aceituno" al patrimonio autónomo 732-1359, mediante escrituras públicas No. 341 del 28 de enero de 2010 y 2748 del 24 de mayo de 2010, respectivamente.

Que para dichas fechas no estaba vigente la Ley 160 de 1994 (derogada por la Ley 1152 de 2007), ni estaba vigente la Ley 1152 de 2007 (declarada inexecutable por la Corte Constitucional el 18 de marzo de 2009), ni la Corte Constitucional había declarado que revivía la Ley 160 de 1994.

Además, cuando los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Fernando Rafael Fernández Yepes vendieron sus predios, en el año 2008, estaba vigente la Ley 1152 de 2007 y no a la Ley 160 de 1994 (que había sido derogada por la Ley 1152). La ley 1152 de 2007 no contemplaba ninguna limitación para que los adquirentes de predios bajo la vigencia de la Ley 160 de 1994, no por adjudicación del INCORA, sino con subsidios otorgados por esta entidad, pudieran enajenarlos libremente.

La Ley 1152 de 2007 fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-175 del 18 de marzo de 2009, con efectos solo hacia el futuro. Esa sentencia no declaró inicialmente la reviviscencia de la Ley 160 de 1994. Fue mediante sentencia C-402 del 26 de mayo de 2010 que la Corte Constitucional declaró que revivía la vigencia de la Ley 160 de 1994, a partir del 18 de marzo de 2009, motivo por el cual, cuando ARGOS adquirió estos dos predios en enero y en marzo de 2010, no había razones para creer que los actos de la cadena anterior de enajenaciones pudieran tener un vicio cualquiera de los que contemplaban las normas agrarias.

Con relación al predio "El Aceituno, Parcela No. 10", el Sr. Daniel Saldarriaga Jaramillo lo transfirió al patrimonio autónomo 732-1435, mediante escritura No. 1336 del 12 de marzo de 2010.

Cementos Argos S.A., creadora de los Fideicomisos Nos. 732-1359 y 732-1435, obró con buena fe exenta de culpa en la adquisición de los inmuebles en el año 2010. En primer lugar, ARGOS expresa que no conoció los motivos que tuvieron los hoy solicitantes para vender sus inmuebles en los años 2008 y 2010 a los señores Álvaro Echeverría y Jairo Bayuelo, pues era de público conocimiento que para esa época la fuerza pública había retomado el control del territorio, había devuelto la tranquilidad a los habitantes y el Estado adelantaba claras políticas para consolidar su presencia en estas zonas que superaban la etapa de violencia anterior. Por consiguiente, ARGOS no tenía como suponer, cuando posteriormente adquirió los inmuebles, que esas ventas celebradas en los años 2008 y



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

2010 hubieran sido motivadas por la violencia, el desplazamiento o el temor de los vendedores.

En segundo lugar, Cementos Argos S.A. tomó la decisión de adelantar un proyecto agroindustrial en la zona de Montes de María en un doble contexto: la política mundial de protección del medio ambiente, acogida por las leyes y por el gobierno de Colombia, de un lado; y las políticas públicas encaminadas a incentivar la inversión privada en las zonas antes afectadas por el conflicto armado, para que contribuyeran a su desarrollo económico y social durante el posconflicto, de otro lado.

El contexto nacional e internacional en el cual se enmarca la adquisición de tierras en Montes de María por parte de Reforestadora del Caribe (filial de Cementos Argos S.A.), es el siguiente:

- El interés de Cementos Argos S.A. por los proyectos forestales no es nuevo. Desde el año 1983 se creó la Reforestadora del Caribe S.A. para que liderara los programas de reforestación en las zonas donde están situadas las minas de donde se extrae la materia prima.
- En el año 1997 las Naciones Unidas aprobó el Protocolo de Kioto, que desarrolló las decisiones de la Cumbre de la Tierra en Río de Janeiro en 1992. En Colombia, la Ley 629 de 2000 ratificó el Protocolo de Kioto. Cementos Argos S.A. se acogió a esta normatividad internacional en sus proyectos forestales.
- La Ley 139 de 1994 creó el Certificado de Incentivo Forestal (CIF), reglamentado por el decreto 900 de 1997, con el propósito de incentivar a la reforestación, en el marco de los planes de desarrollo, regionales y municipales
- La ley 788 de 2002 creó incentivos, incluyendo los tributarios, para empresas reforestadoras que participaran en el proyecto de reducción de carbono.
- En el año 2007, el Programa de la ONU para el desarrollo (PNUD) inició un proyecto de desarrollo zonas de rurales de Colombia. Fue avalado por el CONPES (Consejo Nacional de Política Económica y Social) que ha trazado la política pública de impulso forestal, mediante los siguientes documentos: Conpes 3237 del 11 de agosto de 2003, Conpes Social 91 del 14 marzo de 2005, Conpes 140 del 20 de marzo de 2011 y Conpes 3724 del 12 de mayo de 2012.
- En el 2007, Cementos Argos S.A. se adhirió al Pacto Global de la ONU, y desde 2008 es miembro del Consejo Regional.
- Reforestadora del Caribe S.A (filial de Cementos Argos S.A.) recibió del Ministerio de Agricultura el reconocimiento de Empresa Especializada en Reforestación.





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- Esta estrategia estatal se desarrolló mediante la política Pública de Consolidación Territorial adoptada en el Plan de Desarrollo 2002-2006, que movilizó las instituciones públicas y privadas para recuperar la seguridad, lograr la participación ciudadana, el buen gobierno local, y la integración de estas regiones al resto del país. El gobierno creó el Centro de Coordinación de Acción Integral (CCAI) de los Montes de María para impulsar el desarrollo económico y social en la región, de la mano del sector privado y de las agencias de cooperación internacional.
- El gobierno del presidente Santos, con el apoyo de la FAO, ha promovido las plantaciones forestales comerciales mediante el "Acuerdo de competitividad de la cadena productiva forestal", para reforestar 1 millón de hectáreas hasta el 2014.

Con relación a la adquisición de los predios "El Aceituno, parcela No. 2", "El Aceituno, parcela No. 10" y "El Aceituno", manifiesta lo siguiente:

Los inmuebles "El Aceituno, parcela No. 2" y "El Aceituno" fueron prometidos en venta por el Sr. Álvaro Echeverría Ramírez a la Reforestadora del Caribe S.A., filial de Cementos Argos S.A.; mediante promesa celebrada el 16 de septiembre y el 20 de noviembre de 2009, respectivamente. Luego, la Reforestadora del Caribe S.A. cedió a Cementos Argos S.A. los contratos de promesa de compraventa y, por tanto, su derecho a comprar los inmuebles.

De igual forma, el predio "El Aceituno, parcela No. 10" fue prometido en venta por el Sr. Daniel Saldarriaga a Reforestadora del Caribe, mediante promesa de compraventa suscrita el 23 de septiembre de 2009, la cual también fue cedida a Cementos Argos S.A.

Cementos Argos S.A. acordó con el Sr. Álvaro Echeverría Ramírez, que "El Aceituno, parcela No. 2" y "El Aceituno" fueran transferidos directamente al patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, dado que estaban destinados al proyecto agroindustrial de la compañía, y así se hizo mediante escrituras públicas No. 341 del 28 de enero de 2010 y 2748 del 24 de mayo de 2010 de la notaría 29 de Medellín, respectivamente.

Por su parte, el Sr. Daniel Saldarriaga Jaramillo constituyó el patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1435, el cual fue creado para transferir la propiedad de "El Aceituno, parcela No. 10" a Cementos Argos S.A., en su calidad de beneficiario del fideicomiso, una vez se cumplieran los plazos acordados.

El patrimonio autónomo adquirió la propiedad de los inmuebles por el modo tradición. Aunque en las escrituras públicas se mencionó el término "adición al fideicomiso", ello fue para que quedara claro que el inmueble ingresaba a un patrimonio autónomo ya constituido. Además, los precios que constan en los contratos fueron los realmente acordados, inclusive fueron superiores a los que tenían comercialmente los inmuebles en ese momento.

No hubo cláusulas simuladas; antes de celebrar los contratos de promesa de compraventa se constató que no estaba registrada ninguna medida colectiva de protección registrada en los folios de matrícula inmobiliaria que impidiera la enajenación; y tampoco se trató de una adquisición especulativa que tuviera como fin el de revenderlos posteriormente a mejor precio.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Adicionalmente, alega que no es cierto que en este caso estén reunidos los requisitos para que se ordene la restitución de los inmuebles en favor de los solicitantes, por cuanto los hechos de violencia a que se refiere la demanda ocurrieron en una época anterior a aquella en la que los solicitantes vendieron sus predios (las ventas son de los años 2008 y 2010), por lo que no se dan los supuestos para que opere la presunción de despojo establecida en el numeral 2, literal a, del Art. 77 de la Ley 1448 de 2011.

Seguidamente, propone las siguientes excepciones de mérito:

- **“No existen los hechos que se exigen para que opere la presunción de ausencia de consentimiento contemplada en el literal a), numeral del Artículo 77 (Ley 1448 de 2011)”**: Esta excepción se fundamenta en las razones expuestas en el párrafo antecedente.
- **“Las presunciones a partir del hecho de la concentración de la propiedad de la tierra y con alteraciones significativas de los usos de la tierra quedan desvirtuadas”**: Este proyecto fue promovido, estudiado y aprobado por el Estado y por entidades internacionales en el contexto del protocolo de Kioto, bien puede afirmarse que este cultivo no es de aquellos que están previstos en la Ley 1448 de 2011 para originar una presunción de despojo”
- **“El principio de confianza legítima”**: Reforestadora del Caribe S.A. tomó la decisión empresarial de adelantar este proyecto agroindustrial con la certeza de que actuaba conforme a derecho, porque el Estado mismo y las políticas gubernamentales promovieron e incentivaron esa decisión. Por lo tanto, puede afirmarse que Reforestadora del Caribe depositó válidamente su confianza en esa política estatal y mal podría el Estado mismo defraudar dicha confianza declarando ahora ilegítimo o contrario a derecho o como contrario a la buena fe exenta de culpa lo que sin duda fue en su momento legítimo y conforme a la buena fe exenta de culpa.

Finalmente, solicita que, en caso de que se decrete la restitución de los predios objeto del presente proceso, se declare que los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y 732-1435 (cuyo vocero y administrador es Fiducor.S.A.) actuaron de buena fe exenta de culpa y, en consecuencia, se decrete la compensación económica a su favor, conforme a los avalúos que se aportan. Asimismo, que de conformidad con el artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, se le autorice a Cementos Argos S.A. celebrar un contrato con los solicitantes que sean declarados beneficiarios de la restitución, con el fin de seguir adelante con el desarrollo del proyecto agroindustrial.

Por otro lado, el apoderado del opositor Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, presentó oposición a la solicitud de restitución, así:

Introduce su escrito manifestando que el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes no posee la calidad de víctima de despojo o de desplazamiento forzado; y que, en caso de que se declare que si tiene tal calidad y se le restituya material y jurídicamente el bien reclamado, debe declararse que el Sr. Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo es un tercero de buena fe exenta de culpa.

Para sustentar lo primero, argumenta que en la solicitud de restitución se confesó que el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes reside en Valencia, Venezuela, hecho a partir del



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

cual se concluye que este no tiene la calidad de desplazado, ya que la ley exige que ello haya ocurrido “dentro del territorio nacional”; de otro lado, el solicitante no demostró la ocurrencia del despojo, ni los presupuestos en los que se fundamentan las presunciones.

Seguidamente, diserta sobre las diferencias entre el abandono forzado y el despojo, para concluir que los hechos narrados en la demanda hacen referencia al primero, pero que no existe ningún elemento fáctico o probatorio sobre el despojo, por lo que una eventual sentencia de restitución solo podría serlo por el hecho del desplazamiento.

Alega que no existe “una conexión racional y razonable entre lo ocurrido en el año 2000 y la década de los noventa, y la compraventa realizada en el mes de junio de 2008”.

Sostiene que “en el municipio de El Carmen de Bolívar se vivió una situación de violencia en la década de los noventa, recrudeciéndose en los años 1997 y 2002”, lo que “generó el desplazamiento forzado del reclamante para finales del 1997, de su predio (parcela No. 10) al casco urbano del municipio (...) No obstante, en el año 2000 viajó a Venezuela bajo una motivación económica (no tener empleo) pero no derivada de la situación de violencia que lo obligara a abandonar el municipio”.

Agrega que “la comercialización de la tierra se configuró como un nuevo fenómeno social derivado de la normalidad y seguridad reinante en el municipio de El Carmen de Bolívar, la cual empezó –según la demanda– desde el año 2006”.

Por lo anterior, concluye que la solicitud “se funda exclusivamente en la presunta existencia de un desplazamiento forzado, pero no en la existencia de un despojo arbitrario en cabeza del inicial comprador, señor Jairo Bayuelo Ochoa, por cuanto no existe el primer elemento, esto es, el aprovechamiento de la situación de violencia”.

Con todo, alega que “el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes no tenía la condición de desplazamiento forzado para la fecha en que vendió su predio y, por lo tanto, ese inmueble no se podía considerar, para efectos de restitución, como en estado de abandono forzado”.

Lo anterior, debido a que su condición de desplazado forzado “cesó cuando fijó de manera voluntaria como su nuevo domicilio o residencia la República Bolivariana de Venezuela, obteniendo incluso su ciudadanía, traslado o cambio de lugar de residencia que no obedeció a razones derivadas del conflicto armado, tanto así que luego de varios años, ni siquiera ha tenido la intención de ser inscrito inicialmente en el RUPT y posteriormente en el RUV”.

Considera que la Unidad de Restitución de Tierras “debió ejercer una actividad investigativa diligente y profunda para evaluar si el señor Fernando Rafael Fernández Yepes realmente siguió estando en condición de vulnerabilidad y si realmente ostentaba su condición de desplazado forzado al momento que vendió la Parcela No. 10 del Aceituno, siendo esa situación una circunstancia determinante que incidiera en su decisión de vender, en razón al presunto abandono forzado de sus tierras”. Por el contrario, para el apoderado del opositor, el solicitante “desde el 2003 tuvo la posibilidad de retornar a su predio y voluntario no lo hizo dado que ya su vida, domicilio y residencia se encuentra en Venezuela”.

Con respecto a la inversión de la carga de la prueba, regla prevista en el artículo 78 de la Ley 1448 de 2011, expresa que sus “dos condiciones no aparecen probadas ni siquiera



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

sumariamente”, razón por la cual, “mal puede pedirse que se aplique la inversión de la carga de la prueba a las voces de la norma invocada, razón por la que se solicita que se despache desfavorablemente esa pretensión”.

Igualmente, con relación a las presunciones establecidas en el artículo 77 de la mencionada ley, considera que “no se pueden presumir los vicios del consentimiento y/o la causa ilícita de la compraventa celebrada entre Fernando Rafael Fernández Yepes y Jairo Carlos Bayuelo Ochoa (...) dado que la demandante no probó los hechos antecedentes y necesarios para esta presunción”.

### **3.2 ELEMENTOS DE CONVICCIÓN.**

En el curso del proceso se aportaron, solicitaron, decretaron y practicaron pruebas, siendo posible observar en el cuaderno principal las siguientes:

- Constancias de la Unidad de Restitución de Tierras, según las cuales los solicitantes y los predios se encuentran incluidos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (folios 41 a 43)
- Cédula de ciudadanía del Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles (folio 48)
- Certificado de la Personería Municipal de El Carmen de Bolívar, con fecha 16 de febrero de 1999, según la cual el Sr. Rodrigo Torres Niebles “es persona desplazada por la violencia y proviene del corregimiento o vereda Cocuelo No. 1” (folio 49)
- Captura de la “Consulta de Información Catastral” del IGAC, del predio de mayor extensión. (folio 55)
- Ficha predial del predio de mayor extensión (folios 56-60)
- Informe Técnico Predial de la Unidad de Restitución de Tierras, correspondiente al predio Parcela No. 2 (folios 61-63)
- Certificado del IGAC, referente al área de terreno y al avalúo catastral del predio de mayor extensión (folios 69-70)
- Certificado de tradición de la Parcela No. 2, identificada con F.M.I. No. 062-23535, expedido el 25 de julio de 2012. (folios 78-79)
- Escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010, por medio de la cual el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere “a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359”, cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado Parcela No. 2 (folios 79-84)
- Certificado de existencia y representación de Cementos Argos S.A. (folios 84-87)
- Contrato de Fiducia Mercantil - Fideicomiso No. 732-1359 (folios 88-96)
- Poder otorgado por el representante legal de Fiducor S.A. con el fin de que se transfirieran diecisiete inmuebles al Fideicomiso No. 732-1359, todos registrados en la ORIP de El Carmen de Bolívar. (folios 97-98)
- Certificado de existencia y representación legal de Fiducor S.A. (folios 98-99)
- Estudio de títulos del predio Parcela No. 2, realizado por cuenta de Cementos Argos S.A. (folio 101)
- Escritura pública No. 378 del 27 de junio de 2008, de la Notaría única de San Jacinto, por medio de la cual el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles le vendió la Parcela No. 2 al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez. (folios 101-104)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- Escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998, de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, celebrada entre Sr. Pedro Fernández González y los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Fernando Rafael Fernández Yepes, entre otros. (folios 104 al 111)
- Certificado del INCORA del 20 de agosto de 1998, según el cual se fraccionó el predio El Aceituno en diez unidades agrícolas familiares y se le otorgó a igual número de personas un subsidio del 70% del valor de cada una de ellas (folio 113)
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535, impreso el 9 de julio de 2014 (folios 115-117)
- Informe Técnico Predial de la Unidad de Restitución de Tierras, correspondiente al predio Parcela No. 10. (folios 137-142)
- Certificado de tradición, del predio Parcela No. 10, identificado con F.M.I. No. 062-23543, expedido el 3 de agosto de 2012. (folio 160)
- Escritura pública No. 1336 del 12 de marzo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, por medio de la cual el Sr. Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, en su calidad de fideicomitente, transfiere ocho predios al Fideicomiso 732-1435, entre ellos la Parcela No. 10, todos ubicados en El Carmen de Bolívar (folios 161-171)
- Contrato de Fiducia Mercantil - Fideicomiso No. 732-1435 (folios 178-187)
- Estudio de títulos del predio Parcela No. 10, realizado por cuenta de Cementos Argos S.A. (folio 188)
- Escritura pública No. 668 del 18 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto, por medio de la cual el Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa le vendió la Parcela No. 10 al Sr. Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo (folios 189-192)
- Escritura pública No. 373 del 27 de junio de 2008, de la Notaría única de San Jacinto, por medio de la cual el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes le vendió la Parcela No. 10 al Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa. (folios 192-196)
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23543, impreso el 15 de julio de 2014 (folio 208-209)
- Formato de ampliación de información del solicitante, correspondiente al Sr. Medardo José Tovar Salgado (folios 2014-215)
- Cédula de ciudadanía de los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Ubadel de las Mercedes Martínez Pérez. (folios 217-218)
- Registros civiles de nacimiento y cédulas de ciudadanía de Rosa Elvira, Melida, Aura María, Luis José, Mariela del Socorro, Luz Neira, Amelia María, Elsy Margoth, Medardo Enrique, Alfredo Rafael, Eduardo Candelario, Nelson Rafael y Miguel del Cristo Tovar Martínez (220-241, 243-251).
- Certificado de la Agencia Presidencial para la Acción Social, según el cual el Sr. Medardo José Tovar Salgado y su núcleo familiar son desplazados por la violencia y se encuentran incluidos en el Registro Único Nacional de Población Desplazada, conforme a la valoración del 12 de mayo de 2006, (folio 252)
- Escritura Pública No. 31 del 6 de abril de 2010, de la Notaría Única de Córdoba (Bolívar), por medio de la cual el Sr. Medardo José Tovar Salgado le vende el predio El Aceituno al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez (folios 253-255)
- Captura de la "Consulta de Información Catastral" del IGAC, del predio El Aceituno. (folio 256)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

- Ficha predial del predio El Aceituno (folios 257-263)
- Informe Técnico Predial de la Unidad de Restitución de Tierras, correspondiente al predio El Aceituno (folios 264-268)
- Certificado del IGAC, referente al área de terreno y al avalúo catastral del predio El Aceituno (folio 273)
- Contrato de promesa de compraventa celebrado entre los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez (folios 274-276)
- Certificado de tradición de El Aceituno, identificado con F.M.I. No. 062-21864, expedido el 25 de julio de 2012. (folios 285-286)
- Estudio de títulos del predio El Aceituno, realizado por cuenta de Cementos Argos S.A. (folio 295)
- Escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, por medio de la cual el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere “a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359”, cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado El Aceituno (folios 296-300)
- Escritura pública No. 197 del 14 de junio de 1972 de la Notaría de El Carmen de Bolívar, por medio de la cual el Sr. Hernando Ricardo Buevas le vendió El Aceituno a Medardo José Tovar Salgado. (folios 312-316)
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864, impreso el 15 de julio de 2014 (folios 321-322)
- Estudios Jurídicos de Títulos, efectuados por la Superintendencia de Notariado y Registro, correspondientes a la Parcela No. 9 y a El Aceituno. (324-332)
- Línea del tiempo, elaborada por el área social de la Unidad de Restitución de Tierras (folios 333-337)
- Resolución No. 01 del 3 de octubre de 2008 del Comité Departamental de Atención Integral a la Población en Situación de Desplazamiento (folios 338-342)
- Oficio de Electricaribe que informa que en la vereda no hay servicio de energía eléctrica (folio 343)
- Oficio de la Alcaldía Municipal de El Carmen de Bolívar, mediante el cual envían certificaciones del estado de la deuda por concepto de impuesto predial del predio El Aceituno y Villa María (folios 345-349)
- Oficio del Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, por medio del cual informa “sobre homicidios abordados y ocurridos en el municipio de El Carmen de Bolívar entre 1999 y 2008”.
- Oficio de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, según el cual los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Rodrigo Enrique Torres Niebles se encuentran incluidos en el Registro Único de Víctimas (folios 351-353)
- Oficio de CISA S.A., informando sobre deudas vigentes de los solicitantes o su posible cancelación (folios 354-355)
- Resolución RB 0281 de 2013 de la Unidad de Restitución de Tierras, por medio de la cual se inscribió en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas al Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes, en calidad de propietario del predio El Aceituno – Parcela 10. (folios 356-371)
- Resolución RB 0256 de 2013 de la Unidad de Restitución de Tierras, por medio de la cual se inscribió en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas al Sr.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Rodrigo Enrique Torres Niebles, en calidad de propietario del predio El Aceituno – Parcela 2. (folios 372-387)

- Resolución RB 0280 de 2013 de la Unidad de Restitución de Tierras, por medio de la cual se inscribió en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas al Sr. Medardo José Tovar Salgado, en calidad de propietario del predio El Aceituno. (folios 388-403)
- Resolución RB 0887 de 2014 de la Unidad de Restitución de Tierras, por medio de la cual se corrige la Resolución RB 0281 de 2013. (folio 413-416)
- Constancia No. NB 0169 de 2014 de la Unidad de Restitución de Tierras, correspondiente al Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes (folio 417-418)
- Avalúos de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535 y 062-23543, aportados por Fiducor S.A. (folios 553-565)
- Actas No. 64 y 65 de la Junta Directiva de Reforestadora del Caribe S.A., del 10 de junio y el 14 de septiembre de 2009 (folios 567-573)
- Documento informativo de Argos, denominado “Proyectos forestales como un camino hacia el desarrollo sostenible y la inclusión social”. (folios 575-590)
- Documento informativo de Argos, denominado “Política Ambiental”. (folios 592-599)
- Carta dirigida al Sr. Alberto José García Fernández, mediante la cual se le invita al “proceso de consulta de las partes interesadas del proyecto”. (folio 601)
- Invitación a la presentación del proyecto, en el municipio de Ovejas (folio 602)
- Encuestas realizadas por Reforestadora del Caribe S.A., sobre el “proyecto de reforestación” (folios 604-618)
- Documento informativo de Argos, denominado “Proyecto de captura de CO2 mediante plantaciones de teca en la región caribe de Colombia. Presentación a las partes interesadas”. (folios 620-632)
- Documento denominado “Plan de fortalecimiento comunitario para comunidades de influencia de la Reforestadora del Caribe” (folios 635-652)
- Documento denominado “Informe Final. Línea de base para proyecto MDL de reforestación en los municipios de San Onofre y Ovejas (Sucre) y Carmen de Bolívar (Bolívar)” (folios 654-720)
- Documento informativo de Argos, denominado “PROYECTOS FORESTALES. Un camino hacia el desarrollo sostenible y la inclusión social”. (folios 723-725)
- Documento informativo de Argos, denominado “GESTIÓN SOCIAL EN MONTES DE MARÍA. Aporte empresarial para la paz”. (folios 726-735)
- Documento denominado “Informe Final. Línea de base proyecto MDL reforestación en el municipio de El Carmen de Bolívar (El Hobo, Bajo Grande, Santa Lucía y Raizal)” (folios 737-783)
- Separata “Montes de María. Retos y propuestas para la construcción colectiva de sus programas de gobierno”, elaborada por el PNUD y la Casa de las Naciones Unidas en Montes de María (folios 785-807)
- Recorte de periódico con el titular “Argos entregó 53 viviendas sostenibles en Sucre y Bolívar” (folio 809)
- Convenio celebrado entre Ecopetrol, Fundación Argos y el municipio de San Onofre, para la “construcción y dotación de seis aulas, una batería sanitaria y una



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

unidad administrativa en la Institución Educativa Técnica Agropecuaria San Onofre de Torobé en el municipio de San Onofre”. (folios 811-816)

- Convenio celebrado entre Ecopetrol y Fundación Argos, para la “construcción y dotación de tres aulas, una unidad sanitaria y obras de urbanismo en la Institución Educativa Libertad, en el municipio de San Onofre”. (folios 818-821)
- Convenio Marco entre la Fundación Red Desarrollo y Paz de los Montes de María y Fundación Argos No. T-008-006-2008. (folios 824-825)
- Convenio Marco entre la Fundación Red Desarrollo y Paz de los Montes de María y Fundación Argos No. T-008-012-2009. (folios 827-829)
- Acta de inicio del convenio T-008-012-2009 (folios 830-831)
- Convenio de cooperación y cofinanciación entre la Fundación Argos y el municipio de San Onofre (folios 833-836)
- Convenio de asociación No. 419 de 2012, suscrito entre el Ministerio de Educación Nacional y la Fundación Argos (folios 838-847)
- Convenio No. 566 de 2011, suscrito entre el Ministerio de Educación Nacional, Fundación Telefónica Colombia y la Fundación Argos (folios 849-859)
- Oficio del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Territorio, según el cual “the ‘Argos CO2 Offset Project, through reforestation activities for commercial use’ contributes to the sustainable development of Colombia” (folio 862)
- Documento denominado “Validation of the CDM-Project: Argos CO2 Offset Project, through reforestation activities for commercial use. Report No. 1183479”. (folio 864)
- Formato “Prior consideration of the CDM” y confirmación de recibido por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Grupo de Mitigación de Cambio Climático (folios 866 y 868)
- Análisis Contextual de las Dinámicas de Seguridad y Consolidación Territorial en la Región de los Montes de María, elaborado por Sphairas S.A.S por cuenta del Grupo Argos (folios 870-884)
- Documento Conpes No. 3237 del 11 de agosto de 2003, “Política de estímulo a la reforestación comercial en Colombia: 2003-2006”. (folios 886-895)
- Documento Conpes No. 3510 del 31 de marzo de 2008, “Lineamientos de política para promover la producción sostenible de biocombustibles en Colombia” (folios 897-918)
- Documento Conpes Social No. 91, “Metas y estrategias de Colombia para el logro de los objetivos de desarrollo del milenio – 2015”. (folios 920-954)
- Documento Conpes Social No. 140, “Modificación a Conpes Social 91 del 14 de junio de 2005”. (folios 956-983)
- Documento Conpes No. 3724 del 14 de mayo de 2012, “Distribución de Recursos para el Certificado de Incentivo Forestal con Fines Comerciales – Vigencia 2012” (folios 985-990)
- Oficio de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (folios 992-996)
- Contrato de promesa de compraventa celebrado entre Medardo José Tovar Salgado y Álvaro Ignacio Echeverría, sin la firma de este último (folios 1121-1122)
- Oficio de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, según el cual los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Rodrigo Enrique Torres Niebles





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

están incluido en el R.U.V., mientras que el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes no lo está. (folios 1124-1127)

- Oficio de la Alcaldía Municipal de El Carmen de Bolívar, mediante el cual envía certificaciones de avalúo de los predios El Aceituno y Villa María y del estado de la deuda por concepto de impuesto predial del predio. (folios 1130-1132)
- Oficio No. SNR-2014-EE-033813 de la Superintendencia de Notariado y Registro (folios 1134-1146)
- Oficio de la Dirección para la Acción Integral contra Minas Antipersonal (folios 1152-1156)
- Oficio de la Alcaldía de El Carmen de Bolívar según el cual los predios El Aceituno Parcela 2, El Aceituno Parcela 10 y El Aceituno no cuentan con servicios públicos de gas natural, agua potable, alcantarillado y saneamiento básico (folio 1192)
- Oficio de CARDIQUE, según el cual los predios El Aceituno – Parcela 2, El Aceituno – Parcela 10 y El Aceituno, “no hacen parte de ningún área protegida o susceptible de protección ambiental e hídrica”. (folios 84-88 del cuaderno 7)
- Declaraciones de los Sres. Medardo José Tovar Salgado, Rodrigo Enrique Torres Niebles, Fernando Rafael Fernández Yepes, Jairo Carlos Bayuelo Ochoa y Tomás Enrique Fernández Yepes.
- Declaraciones trasladadas de los Sres. María Clara Rodríguez, Andrés José Olivera Luna, Santiago Jaramillo Botero, Sergio Andrés Osorio Hurtado, Claudia Patricia Ochoa Tobón, Katherine Martínez Álvarez, Luis Guillermo Patiño Aristizábal, Juan Guillermo Toro Silva, Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, Teobaldo Meza Terán, Valentín Vieira, Mauricio Antonio Moreno Toro, Juan Pablo Suarez Calderón Y María Isabel Echeverri Carvajal.

#### **4. 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:

##### **4.1 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), En su artículo que expresa: 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*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

*de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso”.*

#### **4.2 JUSTICIA TRANSICIONAL**

La Corte Constitucional ha definido la justicia transicional como *“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 sistemas 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”.* (Sentencia C-577 de 2014).

En esta misma sentencia, la Corte Constitucional complementa:

*“Finalmente, no debe olvidarse que en la justicia transicional coexisten una amalgama de elementos de justicia: justicia retributiva, preventiva, ejemplarizante, distributiva, representacional y restaurativa, todos ellos, complementarios.*

*En razón de la diversidad de fundamentos conceptuales, la justicia transicional busca superar la idea del castigo o de la retribución del victimario como única vía para lograr la realización de justicia; por el contrario, en este escenario se busca destacar la importancia de la reconciliación entre la víctima y el victimario, con particular atención al daño causado a la víctima y a la sociedad, y en la que aquella, por lo mismo, tiene que intervenir dentro del proceso y el resultado restaurativo para asegurar la paz social; todo esto, sin dejar de lado la reincorporación del infractor a la comunidad a fin de restablecer los lazos sociales quebrantados por el delito, replanteando el concepto de castigo retributivo que no en todas las ocasiones resulta efectivo para el restablecimiento de la convivencia social pacífica”.*

Con la declaración de un “estado de cosas inconstitucional”, la Corte Constitucional colombiana, en Sentencia T-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 personal, 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 incluyera, entre otras organizaciones que manifestaran su interés, a la Comisión de Seguimiento– que reformularán la 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:

*“Ciertamente, si el derecho a la reparación integral del daño causado a víctimas de violaciones masivas y sistemáticas de derechos humanos, es un derecho fundamental, no puede menos que afirmarse que el derecho a la restitución de los bienes de los cuales las personas en situación de desplazamiento han sido despojadas, es también un derecho fundamental. Como bien se sabe, el derecho a la restitución es uno de los derechos que surgen del derecho a la reparación integral.*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*En este sentido es necesario recordar que el artículo 17 del Protocolo Adicional de los Convenios de Ginebra de 1949 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 (los llamados principios Deng), y entre ellos, los Principios 21, 28 y 29 y los Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las Personas desplazadas, hacen parte del Bloque de constitucionalidad en sentido lato, en tanto son desarrollos adoptados por la doctrina internacional, del derecho fundamental a la reparación integral por el daño causado (C.P. art. 93.2)”*

El Legislador 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” 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”.*

### **4.3 EL DESPLAZAMIENTO FORZADO**

Las difíciles circunstancias que afronta la población desplazada, como son la pérdida económica de manera abrupta, 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:

*“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 personas 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>9</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 cabézas de hogar y representan más de la mitad de la población desplazada...”<sup>10</sup>*

El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 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*

<sup>8</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”. (Corte Constitucional, Sentencia C-052 de 2012).

<sup>9</sup> Corte Constitucional, sentencia T-068 de 2010.

<sup>10</sup> Ibidem



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

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 la 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 De Justicia, 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 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” (Énfasis de la Sala).

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

El artículo 3º de la Ley 1448 de 2011 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.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*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.*

*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”.*

Seguidamente, ampliando el concepto, la Ley 1448 de 2011, en el 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”.*

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*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*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 forzadamente, 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>11</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>12</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.

#### **4.4 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 *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 de las circunstancias que rodeaban el caso. Inicialmente, estaba muy ligada a la palabra dada, entendiéndose que debía cumplirse lo convenido, pero ello no comportaba solo lo escrito sino también 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

<sup>11</sup> Corte Constitucional, sentencia C-052 de 2012.

<sup>12</sup> Sentencia C- 250 de 2012.



eficacia real del contrato, la salvaguarda de los valores aceptados por la jurisprudencia y la prevención de las acciones dolosas”.<sup>13</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 las controversias, 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.

#### 4.5 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).*

*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:

Artículo 1603 del Código Civil, que 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 del 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”.

<sup>13</sup> Neme Villarreal Martha Lucia. La buena fe en el Derecho Romano. Universidad Externado



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Artículo 871 del 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: "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>14</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>15</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".*

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.*

<sup>14</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>15</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.SALÁ 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.





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*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>16</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 del 25 de septiembre de 1997, expediente 4244, reiterada el 10 de julio de 2008, expediente No. 20Q1-00181-01).*

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 esta abriga la creencia razonada, sensata y ajena de culpa, de estar obrando conforme a derecho. (Casación del 2 de febrero de 2005).

En el marco del proceso de restitución de tierras, es la misma Ley 1448 la que consagra la carga del 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 deberá 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 de 2011, esa creencia debe ser legítima ignorancia, esto es, que una normal diligencia no hubiera podido superarla.

La Corte Constitucional en su sentencia C-330 de 2016 explicó:

*“Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error*

<sup>16</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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

communis facit jus', y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que 'Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa'.

(...)88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.

89. En relación con el tema que ocupa la atención de la Corte, vale decir que la aplicación y la interpretación de la *buena fe exenta de culpa* a que se refiere la Ley de víctimas y restitución de tierras en los artículos demandados se circunscribe a la acreditación de aquellos actos que el tercero pretenda hacer valer en relación con la tenencia, la posesión, el usufructo, la propiedad o dominio de los predios objeto de restitución. Estos actos pueden ser, entre otros, posesiones de facto, negocios jurídicos de carácter dispositivo o situaciones que tienen origen en órdenes judiciales o actos administrativos. La comprobación de la buena fe exenta de culpa lleva a los terceros a ser merecedores de una compensación, como lo dispone la Ley 1448 de 2011.

90. En ese sentido (como se profundizará posteriormente) la regulación obedece a que el Legislador, al revisar las condiciones de violencia generalizada que se dieron en el marco del conflicto armado y que originaron el despojo, halló un sinnúmero de modos de dar apariencia de legalidad a los actos de usurpación y despojo y, en consecuencia, previó medidas estrictas hacia los opositores, dirigidas a evitar una legalización basada en tres factores inadmisibles constitucionalmente: el aprovechamiento abusivo de las condiciones de violencia, que viciaron el consentimiento jurídico de las víctimas; la corrupción, que puso parte de la institucionalidad al servicio de los despojadores; y el formalismo del derecho, que favoreció a la parte más poderosa en el ámbito administrativo y judicial.

91. Además, la norma guarda relación con la eficacia de las presunciones establecidas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, previstas por el legislador, considerando que el contexto de violencia permite presumir un desequilibrio en las relaciones entre particulares y favorece las dinámicas de despojo y abandono forzado. Es así como, en un marco de justicia hacia la transición a la paz, la lógica que irradia el proceso es fuerte en relación con el opositor para ser flexible con las víctimas".

#### **4.6 CASO CONCRETO**

Dilucidados los anteriores conceptos y descendiendo a la situación fáctica que nos convoca, se procede a verificar la identificación de los predios objeto del proceso.

##### **El Aceituno, parcela No. 2;**

El inmueble, según la información aportada con la solicitud, tiene como nombre "El Aceituno, parcela No. 2", ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, en el departamento de Bolívar. Asimismo, está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535 de la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar.

Con relación al área del predio se observa lo siguiente:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- En la demanda se solicita un área total de 22 Has 295 m2.
- En el Informe Técnico Predial de la Unidad de Restitución de Tierras se encuentra consignado que el área en la base de datos del catastro es de 233 Has, que el área "área registral" es de 21 Has 6459 m2 y que el "área topográfica" es de 22 Has 295 m2.
- En el folio de matrícula inmobiliaria, respecto a "cabida y linderos", se describe textualmente lo siguiente: *"CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 285 DE 18-08-98 NOTARÍA U EL CARMEN DE BOLÍVAR. LOTE DE 20 HS 6459 MTS2"*.
- En el certificado No. 00060226 del 18 de marzo de 2013, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Dirección Territorial Bolívar, se consignó que el área del terreno es de 233 Has.
- En la escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998, de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, se señaló que el área del predio es de 20 Has 6.459 m2.

Con relación a las anteriores discrepancias, especialmente en lo que tiene que ver con el área consignada en el certificado de la autoridad catastral, se observa que la certificación del IGAC hace referencia al predio "Villa María", identificado con cédula catastral No. 000100020012000; asimismo, en la ya mencionada escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998, se observa que mediante dicho instrumento se dividió el predio "El Aceituno" o "Villa María", identificado con código catastral No. 00-01-002-012, en diez unidades agrícolas familiares. De lo anterior, se extrae que el certificado del IGAC hace referencia es al predio de mayor extensión y que la información en la base de datos del catastro se encuentra desactualizada.

Ahora bien, con relación a las discrepancias entre la escritura pública, el folio de matrícula inmobiliaria y el levantamiento topográfico efectuado por la Unidad de Restitución de Tierras, hay que señalar que en la cláusula sexta de la ya varias veces citada escritura No. 285 se consignó:

*"SEXTA: RÉGIMEN DE UNIDAD ÁGRÍCOLA FAMILIAR: Como LOS COMPRADORES de los predios que por este instrumento se adquiere[n] son beneficiarios del subsidio establecido por el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, la propiedad que cada uno de ellos adquiere queda sometida al Régimen de Unidad Agrícola Familiar, previsto en el Capítulo II de la Ley 160 de 1994 y demás normas reglamentarias"*.

Asimismo, en el Informe Técnico Predial elaborado por la Unidad de Restitución de Tierras de consignó la siguiente acotación:

*"Las medidas de linderos y área de terreno de esta parcela se realizó por el método matemático debido a que el levantamiento topográfico no se realizó a la parcela en sí, sino que se levantó el predio de mayor extensión por lo que en terreno no existen linderos materializados de cada una de las diez parcelas"*.



En este orden de ideas, teniendo en cuenta que el área informada por la Unidad de Restitución de Tierras, y que fue determinada a partir de metodologías matemáticas, es superior a la establecida tanto en la escritura pública como en el folio de matrícula inmobiliaria, y en consideración a que la Unidad reconoce que no le fue posible efectuar un levantamiento de cada una de las parcelas, esta Sala no podrá atender las medidas señaladas por la Unidad, ya que ello podría afectar los derechos de los terceros colindantes, quienes no fueron vinculados al proceso. Así, se concluye que el área que se debe tener en cuenta en el presente asunto es la establecida en la Resolución de Adjudicación, es decir, 20 Has 6.459 m<sup>2</sup>, la cual además corresponde a una Unidad Agrícola Familiar.

De conformidad con lo expuesto, se tiene que los linderos del predio "El Aceituno, parcela No. 2" son los siguientes:

*"Por el NORTE, del detalle 10 al detalle 14 con predio de LUIS GARCÍA manga de por medio, en línea quebrada y una longitud de 313.00 metros. Por el ESTE, del detalle 14 al detalle 24C, con parcela No. 4 de TOMÁS BARRIOS en línea recta y una longitud de 571.00 metros. Por el SUR, de detalle 24C al detalle 24B con parcela No. 3 de JADER J. OLIVERA en línea recta y una longitud de 389.00 metros. Por el OESTE, del detalle 24B [al] detalle 10 con parcela No. 1 de MANUEL MARÍA OLIVERA en línea recta y una longitud de 671.00 metros; las demás especificaciones están contenidas en el plano No. 53-3168".*

Identificado el inmueble objeto del proceso, es del caso establecer la relación del solicitante con el mismo. Al respecto, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535 se observa, en la anotación No. 1, lo siguiente:

"DOC: ESCRITURA 285. DEL: 18/8/1998. NOTARÍA U. DE EL CARMEN BOL (...)  
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 106 DIVISIÓN MATERIAL U.A.F. – MODO ADQUISICIÓN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio...)  
A: TORRES, NIEBLES RODRIGO ENRIQUE X"

De lo anteriormente expuesto, se encuentra acreditada la relación del Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles con el predio pretendido en restitución, esto es, "El Aceituno, parcela No. 2", vislumbrándose demostrada la legitimidad que ostenta para ejercer la presente acción de restitución.

#### **El Aceituno, parcela No. 10:**

El inmueble, según la información aportada con la solicitud, tiene como nombre "El Aceituno, parcela No. 10", ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, en el departamento de Bolívar. Asimismo, está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23543 de la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar.

Con relación al área del predio se observa lo siguiente:

- En la demanda se solicita un área total de 22 Has 252 m<sup>2</sup>.
- En el Informe Técnico Predial de la Unidad de Restitución de Tierras se encuentra consignado que el área en la base de datos del catastro es de 233 Has, que el área "área registral" es de 21 Has 6544 m<sup>2</sup> y que el "área topográfica" es de 22 Has 252 m<sup>2</sup>.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- En el folio de matrícula inmobiliaria, respecto a “cabida y linderos”, se describe textualmente lo siguiente: “*CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 285 DE 18.08.98 NOTARÍA U EL CARMEN DE BOLÍVAR. LOTE DE 21 HA 6544 MTS<sup>2</sup>*”.
- En el certificado No. 00060226 del 18 de marzo de 2013, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Dirección Territorial Bolívar, se consignó que el área del terreno es de 233 Has.
- En la escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998, de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, se señaló que el área del predio es de 21 Has 6.544 m<sup>2</sup>.

Con relación a las anteriores discrepancias, especialmente en lo que tiene que ver con el área consignada en el certificado de la autoridad catastral, se observa que la certificación del IGAC hace referencia al predio “Villa María”, identificado con cédula catastral No. 000100020012000; asimismo, en la ya mencionada escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998, se observa que mediante dicho instrumento se dividió el predio “El Aceituno” o “Villa María”, identificado con código catastral No. 00-01-002-012, en diez unidades agrícolas familiares. De lo anterior, se extrae que el certificado del IGAC hace referencia es al predio de mayor extensión y que la información en la base de datos del catastro se encuentra desactualizada.

Ahora bien, con relación a las discrepancias entre la escritura pública, el folio de matrícula inmobiliaria y el levantamiento topográfico efectuado por la Unidad de Restitución de Tierras, hay que señalar que en la cláusula sexta de la ya varias veces citada escritura No. 285 se consignó:

“SEXTA: RÉGIMEN DE UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR: Como LOS COMPRADORES de los predios que por este instrumento se adquiere[n] son beneficiarios del subsidio establecido por el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, la propiedad que cada uno de ellos adquiere queda sometida al Régimen de Unidad Agrícola Familiar, previsto en el Capítulo II de la Ley 160 de 1994 y demás normas reglamentarias”.

Asimismo, en el Informe Técnico Predial elaborado por la Unidad de Restitución de Tierras de consignó la siguiente acotación:

“Las medidas de linderos y área de terreno de esta parcela se realizó por el método matemático debido a que el levantamiento topográfico no se realizó a la parcela en sí, sino que se levantó el predio de mayor extensión por lo que en terreno no existen linderos materializados de cada una de las diez parcelas”.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que el área informada por la Unidad de Restitución de Tierras, y que fue determinada a partir de metodologías matemáticas, es superior a la establecida tanto en la escritura pública como en el folio de matrícula inmobiliaria, y en consideración a que la Unidad reconoce que no le fue posible efectuar un levantamiento de cada una de las parcelas, esta Sala no podrá atender las medidas señaladas por la Unidad, ya que ello podría afectar los derechos de los terceros colindantes, quienes no fueron vinculados al proceso. Así, se concluye que el área que se debe tener en cuenta en el presente asunto es la establecida en la resolución de adjudicación, es decir, 21 Has 6.544 m<sup>2</sup>, la cual además corresponde a una Unidad Agrícola Familiar.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

De conformidad con lo expuesto, se tiene que los linderos del predio "El Aceituno, parcela No. 10" son los siguientes:

*"Por el NORTE, del detalle 43 al detalle J con parcela No. 3 de JADER J. OLIVERA en línea recta y una longitud de 693.00 metros. Por el ESTE, del detalle J al detalle F, con parcela No. 5 de HERMIDES A. OLIVERA en línea recta y una longitud de 59.00 metros; y del detalle F al detalle I con parcela No. 6 de LEONARDO F. FERNÁNDEZ, en línea recta y una longitud de 252.00 metros. Por el SUR, de detalle I al detalle 41 con parcela No. 9 de PEDRO FERNÁNDEZ Y. en línea recta y una longitud de 675.00 metros. Por el OESTE, del detalle 41 al detalle 43 con predio de RICARDO YÉPEZ, en línea semirecta y una longitud de 323.00 metros; las demás especificaciones están contenidas en el plano No. 53-3168".*

Identificado el inmueble objeto del proceso, es del caso establecer la relación del solicitante con el mismo. Al respecto, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23543 se observa, en la anotación No. 1, lo siguiente:

"DOC: ESCRITURA 285. DEL: 18/8/1998. NOTARÍA U. DE EL CARMEN BOL (...)  
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 106 DIVISIÓN MATERIAL U.A.F. – MODO ADQUISICIÓN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio...)  
A: FERNÁNDEZ YEPES FERNANDO RAFAEL X"

De lo anteriormente expuesto, se encuentra acreditada la relación del Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes con el predio pretendido en restitución, esto es, "El Aceituno, parcela No. 10", vislumbrándose demostrada la legitimidad que ostenta para ejercer la presente acción de restitución.

**El Aceituno:**

El inmueble, según la información aportada con la solicitud, tiene como nombre "El Aceituno", y está ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, en el departamento de Bolívar. Asimismo, está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864 de la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar.

Con relación al área del predio se observa lo siguiente:

- En la demanda se solicita un área total de 68 Has 98 m<sup>2</sup>.
- En el Informe Técnico Predial de la Unidad de Restitución de Tierras se encuentra consignado que el área en la base de datos del catastro es de 59 Has 3751 m<sup>2</sup>, que el área "área registral" es de 72 Has y que el "área topográfica" es de 68 Has 98 m<sup>2</sup>.
- En el folio de matrícula inmobiliaria, respecto a "cabida y linderos", se describe textualmente lo siguiente: "VER ESCRITURA No. 197 DE FECHA 14-06-72 NOTARÍA UNICA EL CARMEN – LÓTE DE 72 HTS".
- En el certificado No. 000100020153000 del 13 de agosto de 2013, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Dirección Territorial Bolívar, se consignó que el área del terreno es de 59 Has 3751 m<sup>2</sup>.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- En la escritura pública No. 197 del 14 de junio de 1972, de la Notaría de El Carmen de Bolívar, se señaló que el área del predio es de 72 Has.

Ahora bien, como se dijo anteriormente, en el presente proceso están siendo reclamadas las parcelas 2 y 10 del predio El Aceituno, el cual fue dividido en diez parcelas mediante escritura No. 285 del 18 de agosto de 1998, sin embargo, llama la atención de esta Sala que en dicho instrumento no aparece mencionado el Sr. Medardo José Tovar Salgado, quien en esta oportunidad también reclama un predio identificado como El Aceituno.

Por lo anterior, se debe verificar si el predio de mayor extensión El Aceituno, del cual hacen parte las parcelas No. 2 y No. 10, solicitadas por los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Fernando Rafael Fernández Yepes, respectivamente, es el mismo predio El Aceituno solicitado por el Sr. Medardo José Tovar Salgado o, por el contrario, se trata de inmuebles homónimos pero diferentes.

Al respecto, se observa lo siguiente:

- En la escritura No. 285 del 18 de agosto de 1998 se anotó que el predio de mayor extensión, conocido como El Aceituno o Villa María, tiene una cabida superficial de 214 Has 1443 m<sup>2</sup>, y que está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. "062-00007.384" y la referencia catastral No. "00-01-002-012".
- La parcela No. 10 está identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23543, con una extensión de 21 Has 6.544 m<sup>2</sup>, mientras que la parcela No. 2 está identificada con el F.M.I. No. 062-23535, con una cabida superficial de 22 Has 295 m<sup>2</sup>.
- En el estudio de títulos remitido por la Superintendencia de Notariado y Registro (folios 324-332) se señaló que "aun cuando no se refleja en el folio [de la parcela No. 9] que este fue abierto con base en la matrícula 062-7384, es preciso analizarla así: el folio matriz 062-7384 del predio 'El Aceituno' se encuentra cerrado, tiene una extensión de 300 Has (...)"
- El predio pretendido por el Sr. Medardo José Tovar Salgado está identificado con el folio No. 062-21864 y el código catastral No. 000100020153000; sus áreas son las que se señalaron en párrafos precedentes.

En ese orden de ideas, se observa que a pesar de que el predio de mayor extensión del cual se derivan las parcelas No. 2 y 10, que están siendo reclamadas en este proceso, tiene el mismo nombre del predio solicitado por el Sr. Medardo José Tovar Salgado, esto es, "El Aceituno", se tratan de inmuebles diferentes.

Ahora bien, volviendo al predio solicitado por el Sr. Medardo José Tovar Salgado, se observan discrepancias entre las áreas señaladas por la escritura pública y el folio de matrícula inmobiliaria (72 Has), el certificado del IGAC (59 Has 3751 m<sup>2</sup>) y el levantamiento topográfico efectuado por la Unidad de Restitución de Tierras (68 Has 98 m<sup>2</sup>).

Sin embargo, en el Informe Técnico Predial elaborado por la Unidad de Restitución de Tierras, se explicó:

"El área del predio en la base de datos del IGAC es de 59 Ha + 3751 m<sup>2</sup>, sin embargo el área calculada de la cartografía predial es de 68 Ha + 0098. Estas diferencias respecto a el área que informa catastro se debe a que la cartografía IGAC es producto de otro mecanismo de recolección (restitución de cartografía análoga existente o restitución de imágenes fotografías áreas corregidas) no de topografía, y esto genera un nivel de error, tanto por los factores de escala como por desplazamiento del sensor que toma la imagen, mientras que el trabajo de identificación topográfica es mucho más preciso. Además de lo anterior, el



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

levantamiento realizado por la Unidad fue en compañía del propietario del predio. (...) El folio 062-21864 indica que el Sr. Medardo adquirió el bien 'El Aceituno' de 72 Ha (...) || Debido a que no hay ventas parciales registradas, la diferencia respecto a la cabida superficial del predio se presupone es debido a que en las escrituras antiguas se asumía como cuerpo cierto lo adquirido y no se realizaba levantamiento topográfico para su corroboración".

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que el área solicitada es inferior al área que, desde un punto de vista formal, se adquirió por parte del Sr. Medardo José Tovar Salgado, de manera que no se estarían afectando los derechos de los terceros colindantes, y en atención que el informe aclara que las diferencias obedecen a las diferentes metodologías utilizadas, siendo más precisa la utilizada por la Unidad, esta Sala adoptará el área determinada por la Unidad de Restitución de Tierras, esto es, (68 Has 98 m<sup>2</sup>). Así las cosas, los linderos del predio El Aceituno son los siguientes:

NORTE: Tomamos como partida el punto No. 1 dirección este en línea quebrada y con una longitud de 760.96 metros colindando con el predio El Aceituno Parcela 8 del señor Oscar Luis Lajud hasta encontrar el punto No. 6. ESTE: Del punto No. 6 se continúa en línea quebrada dirección sur con una longitud de 793.31 metros colindando con el predio El Aceituno de la Familia Martelo Lora hasta encontrar el punto No. 13. SUR: Del punto No. 13 se continúa a en línea quebrada dirección oeste con una longitud de 1044.56 metros colindando con el predio El Aceituno de la familia Martelo Lora hasta encontrar el punto No. 26. OCCIDENTE: Del punto No. 26 se continúa en línea quebrada dirección norte con una longitud de 728.53 metros colindando con el predio Betania del señor Ramiro Fernández Yepes hasta encontrar el punto de partida No. 1 y cierra.

Sus colindancias son las siguientes:

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA	COLINDANTE
1	893238,239	1559837,667		
			760,96	El Aceituno Parcela 8 ( Oscar Luis Lajud Yepes)
6	893989,047	1559797,552		
			793,31	El Aceituno ( Familia Martelo Lora)
13	893909,056	1559015,084		
			1044,56	El Aceituno ( Familia Martelo Lora)
26	892944,703	1559171,674		
			728,53	Betania (Ramiro Fernandez Yepes)
1	893238,239	1559837,667		

Las coordenadas del predio son las siguientes:

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	893238,239	1559837,667	--
2	893336,655	1559871,917	104,21
3	893587,346	1559847,890	251,84
4	893715,431	1559831,203	129,17
5	893767,940	1559827,261	52,66
6	893989,047	1559797,552	223,09
7	893973,559	1559627,752	170,51
8	893983,644	1559605,353	24,57
9	893987,613	1559590,539	15,34
10	893930,049	1559302,220	294,01
11	893909,795	1559145,031	158,49
12	893914,734	1559099,243	46,05





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Identificado el inmueble objeto del proceso, es del caso establecer la relación del solicitante con el mismo. Al respecto, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864 se observa, en la anotación No. 1, lo siguiente:

"DOC: ESCRITURA 197. DEL: 14/6/1972. NOTARÍA UNICA DE EL CARMEN (...)  
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 1º1 COMPRAVENTA – MODO ADQUISICIÓN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio...)  
DE: RICARDO BUÉLVA; HERNANDO  
A: TOVAR SALGADO MEDARDO X"

De lo anteriormente expuesto, se encuentra acreditada la relación del Sr. Medardo José Tovar Salgado con el predio pretendido en restitución, esto es, "El Aceituno", vislumbrándose demostrada la legitimidad que ostenta para ejercer la presente acción de restitución.

#### **4.7 CONTEXTO DE VIOLENCIA**

Con la finalidad adicional de contribuir a la reconstrucción de la memoria, el cual es uno de los objetivos de la Justicia Transicional, resulta pertinente definir el contexto de violencia que rodeó al municipio de El Carmen de Bolívar en el departamento del Bolívar y, en especial, al 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 (...)*

*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 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*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*esfuerzo contrainsurgente y que potenciaba la exposición de la población civil a la acción depredadora de la insurgencia". Sinopsis que se consigna en los informes denominados "La tierra en disputa".*

Igualmente, es pertinente revisar el Atlas del Impacto Regional del Conflicto Armado en Colombia (elaborado por la Consejería Presidencial para los Derechos Humanos y publicado en su página web<sup>17</sup>), el cual, con relación al contexto de violencia en los Montes de María, especialmente en El Carmen de Bolívar, señala:

*1.3.1. La región de los Montes de María se constituyó en una zona de permanencia de estructuras de la subversión muy articuladas al Bloque Caribe, y en la medida en que era un corredor de la mayor importancia para el narcotráfico, fue un escenario donde actuaron con especial fuerza agrupaciones paramilitares que cometieron masacres que involucraron un alto número de víctimas. Estructuras articuladas al Bloque Norte de las AUC irrumpieron con especial fuerza desde finales del siglo pasado hasta principios del nuevo milenio (pág. 330).*

(...)

*1.5. La región considerada en su conjunto, como parte del Caribe, tiene tradición respecto de las guerrillas y particularmente las FARC en la Sierra Nevada de Santa Marta, la Serranía del Perijá y los Montes de María. Sin embargo, el Bloque Caribe de las FARC se debilitó profundamente en esta región y su presencia en los Montes de María es ínfima. Las estrategias de recuperación territorial en la zona de rehabilitación, establecidas en 2002, en los Montes de María socavaron la capacidad de control de las guerrillas por medio del avance de la Fuerza Pública. Otro de los factores que influyó en la progresiva reducción del poder armado de las FARC, el ELN y reductos del EPL fue la acción de los grupos paramilitares, dinámica que tuvo especial fuerza a finales de los noventa y principios del nuevo milenio.*

(...)

*3.6. La violencia fue especialmente importante en la región de los Montes de María en los departamentos de Sucre y Bolívar. Esta zona se constituye en un espacio estratégico por servir de corredor entre zonas de producción de cocaína y el mar, y su característica es que registraba una presencia importante de las guerrillas que se habían afianzado alrededor de dinámicas con estructuras relacionadas con la lucha por la tierra.*

*3.6.1. La intensidad de la violencia presentó altos niveles en los Montes de María y fueron varias las masacres que ocurrieron en el lapso 1997 a 2002. Fue muy damnificado el municipio del Carmen de Bolívar que registró masacres en marzo de 1997 y en febrero de 2000. En febrero de 2000 ocurrió la masacre de El Salado, en donde más de 60 personas fueron asesinadas después de ser torturadas, y el 14 de octubre del mismo año ocurrió la masacre de Macayepo en donde fueron asesinadas 15 personas<sup>18</sup>.*

A continuación se consignarán las diferentes pruebas que permiten establecer un contexto histórico de violencia en la zona de ubicación del predio objeto de estudio y que obran en el dossier.

En el documento "Montes de María: Retos y propuestas para la construcción colectiva de sus programas de gobierno", elaborado por el PNUD y la Casa de las Naciones Unidas en Montes de María, y que fue aportado por el apoderado de la parte opositora, se observa lo siguiente:

*"En Montes de María el conflicto armado se ha manifestado en más de 4.072 homicidios entre 1990 y 2002, así como en la realización de múltiples masacres, crímenes masivos, asesinatos*

<sup>17</sup> <http://www.derechoshumanos.gov.co/observatorio/publicaciones/Documents/150422-atlas-impacto.pdf>

<sup>18</sup> ATLAS DEL IMPACTO REGIONAL DEL CONFLICTO ARMADO EN COLOMBIA: Dinámicas Locales y Regionales en el Periodo 1990-2013. Consejería Presidencial para los Derechos Humanos. Observatorio de la Consejería Presidencial para los Derechos Humanos. Bogotá: Imprenta Nacional, 2014. Págs. 330 y 344.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

selectivos. Solo entre 2003 y 2010 se presentaron 856 homicidios, según la Policía Nacional (ver gráfico 3) siendo Carmen de Bolívar el municipio de Montes de María más afectado, seguido por Ovejas, San Onofre, Corozal y María La baja, entre otros. (...) Este fue uno de los tantos factores que influyó para que ciudadanos se desplazaran de manera masiva, lo que ha hecho que esta sea una de las regiones muy afectada por el desplazamiento forzado. Entre 2000 y 2010, 182.092 habitantes de los Montes de María fueron expulsadas de esta región (...) Las masacres cometidas por los paramilitares fueron otro factor que causó la expulsión de la población hacia otros municipios y departamentos del país, especialmente desde los últimos años de los 90. En sólo un año, 2000, Bolívar tuvo 248 masacres y Sucre, 71, según cifras de la Policía Nacional (...) Según cifras de la Fiscalía General, al 6 de enero del 2010, en el país se encontraron 2.388 fosas que contenían 2.901 cuerpos. De estos, 63 en Sucre y 98 en Bolívar (...) Durante casi dos décadas los paramilitares y sus aliados expulsaron a los campesinos de sus fincas, usurparon parcelas y presionaron para que les vendieran a precios bajos. En los últimos años, aprovechando que la región ha ganado en seguridad y que miles de campesinos están arruinados después de que perdieron gran parte de su patrimonio durante el conflicto, empresarios y finqueros de otras regiones han venido comprando tierras a precios irrisorios. El total de hectáreas abandonadas por las víctimas del desplazamiento forzado en los Montes de María de Bolívar entre 1997 y el 2004 asciende 49.775”.

En el documento “Análisis Contextual de las Dinámicas de Seguridad y Consolidación Territorial en la Región de los Montes de María”, el cual, según el apoderado de la parte opositora fue “elaborado a solicitud de Cementos Argos S.A., por los politólogos Luis Guillermo Patiño y Miguel Silva”, se observa lo siguiente:

“Durante la primera mitad de los años 90, los eventos de conflicto, los combates y las acciones unilaterales por parte de diferentes actores armados, fueron relativamente bajos e incluso nulos en ciertos momentos. Entre 1990 y 1996, por ejemplo, el número de eventos de conflicto por año, fueron inferiores a los 40 en promedio anual; y en 1997 se incrementaron hasta completar más de 120 debido al surgimiento paramilitar en la región. A partir de 1997, y luego de 2002, aumentaron considerablemente los niveles de violencia armada hasta alcanzar su punto más alto entre el 2005 y el 2006 superando en promedio los cincuenta combates por año. Solo a partir del 2009 se observa un cese prácticamente irreversible de los eventos, acciones unilaterales y combates, que tiene que ver con el proceso de Desarme, Desmovilización y Reinserción (DDR) de los grupos paramilitares y con la crecientemente debilidad de las FARC por cuenta de la ofensiva hecha por las fuerzas de seguridad del Estado colombiano en su contra.

(...)

En términos generales, el número total de eventos en los Montes de María entre 1989 y 2009 tiene el siguiente comportamiento: entre 1989 y 1997, éstos no superan los 50 por año, hay un pico de violencia en el año de 1998 (125), un valle en el 2000 (50), otro pico en el 2001 (100), una leve reducción en 2002, y después el pico más alto entre 2005 y 2006 (un tope máximo de 300 eventos en estas fechas). A partir de allí se evidencia una reducción de los eventos, tocando un valle de 125 en 2007, nuevamente un aumento hasta 175 en 2008, y finalmente, una caída, al parecer irreversible, de los indicadores a partir de dicho año, con un registro de 50 en el 2009 y con tendencia a la baja.

(...)

En lo que respecta a desplazamiento, algunos municipios de los Montes de Marta son los que contienen el mayor número de individuos desplazados para todo el periodo, encontrándose en un rango de entre 15 y 115 mil individuos expulsados.

A partir de 1998 comienza una tendencia creciente de la expulsión individual en San Onofre, San Jacinto y El Carmen que va de la mano proporcional a la tendencia nacional. De acuerdo con el Observatorio del PPDDHH, esta tendencia de la estrechamente ligada al accionar de paramilitarismo. Estas tácticas de terror parecen explicar en gran medida, junto con el incremento del enfrentamiento entre estos y las FARC la migración forzada de la población en los Montes de María, que en los 4 municipios objeto de estudio, entre 1997 y 2004 se encuentran dentro del afectación del desplazamiento forzado, constituyéndose como parte del grupo que presentaba mayor desplazamiento en todo el país.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*Después de 2007, con la intervención integral del Estado el fenómeno del desplazamiento se redujo ostensiblemente en los cuatro municipios, así: El Carmen de Bolívar que presentaba una línea del 6,67% del total de su población desplazada en 2003, disminuyó hasta 0,13 en 2010, lo que corresponde a una reducción del 98,1%.*

*(...)*

*Al analizar los eventos y las víctimas de Minas Anti Personas (MAP) y Munición sin explotar (MUSE), se observa claramente que el número de eventos con MAP y MUSE en los cuatro municipios analizados aumenta significativamente a partir del 2003 y 2004 justo con ofensiva militar del Estado, cuando éste interviene decididamente en el terreno y combate frontalmente a los grupos armados ilegales, quienes vieron en la utilización de estos artefactos la oportunidad para disminuir la acción de las fuerzas armadas, evitar sus desplazamientos y reducir su operatividad.*

*Se pudo evidenciar que los fenómenos de violencia más representativos de la región de los Montes de María tienen un punto de quiebre en el periodo 2007 - 2008 con el fortalecimiento de las condiciones de seguridad y la acción integral del Estado que posibilitó la participación de la empresa privada en proyectos productivos en esta región del país, como parte de la estrategia de consolidación de las políticas públicas diseñadas por el estamento gubernamental”.*

Igualmente, sobre este punto, obran en el expediente las siguientes declaraciones:

Luis Guillermo Patiño Aristizábal, quien manifestó ser docente e investigador, y quien fue uno de los responsables de la elaboración del “Análisis Contextual de las Dinámicas de Seguridad y Consolidación Territorial en la Región de los Montes de María”, expuso:

*“(...) en esta zona se dieron finales de los 90, principios del 2000, el índice de homicidios por 100 mil habitantes llegó a ser de 150, es una cosa brutal, ni Medellín en los peores momentos, y a partir del 2005, 2006, ahí se empiezan a rebajar y, por ejemplo, ya en el 2009, 2010, estaban en menos de 15 por cien mil habitantes que es una cifra de ciudades bastante pacíficas (...) y también el nivel de desplazamiento lo estudiamos en el Carmen de Bolívar, fue muy alto, fue uno de los lugares que a finales de los 90 tuvo los mayores índices de desplazamiento no en la región sino en el... solamente superado por Buenaventura, pero igualmente desde el 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y en 2010, esos índices habían rebajado cerca del 99% (...) PREGUNTA: ¿(...) cuál fue la cota más alta de violencia y de desorden público que se presentó en esta región, en qué año fue aproximadamente? RESPUESTA: el periodo más neurálgico y más complejo señor abogado es el de más o menos entre 1998, 2004. PREGUNTA: ese pico alto del conflicto que usted señala ¿estaba caracterizado fundamentalmente por qué? RESPUESTA: había una digamos guerra sucia muy fuerte en la región porque en los años desde finales de los 80 y principios de los 90 se hacía presente la guerrilla de las Farc con el frente 35, 37, el ELN con Jaime Bateman Gallón y las cosas se empiezan a complicar cuando hace presencia el grupo paramilitar Héroes de los Montes de María. Ahí en los principios de los 90 hay una ausencia del Estado hay una guerra sucia entre ellos, la gente no tiene quien los defiende, no hay una institucionalidad clara, ese periodo es un periodo muy complejo, y va a venir un periodo entre 2002, 2004, muy fuerte y es cuando el Estado a partir de la política de seguridad estatal pues interviene y lo hace de manera en primera instancia militar y es claro que cuando no hay una presencia militar y llegan los militares a enfrentar a estos grupos que ha estado sin Dios y sin ley durante tantos años se les va a combatir militarmente y va a ver entonces un periodo de tiempo duro de combates y de bajas digamos en todas las partes y de los combatientes pero ya más o menos en el periodo de 2006, 2007, va a ver un quiebre de mucho más del 50%. (...) PREGUNTA: ¿en la época anterior, aquella que usted señala como la cota del conflicto más alta, se pudo averiguar y documentar que hubo muchos desplazamientos y muchos despojos de tierras en la época más alta de cota de conflicto? RESPUESTA: sí señor muchos desplazamientos yo les decía que esta región de los Montes de María en cuatro o cinco municipios por kilómetro cuadrado son las zonas donde más se reportan en ese periodo donde el estado no existía o estaba ausente se presentan casi documentados 120 mil desplazamientos en un periodo de menos de 10 años”*

Teobaldo Enrique Meza Terán, quien manifestó que trabajó para el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría (auxiliándolo en las compras de los predios), declaró:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*"PREGUNTA: ¿(...) usted también es desplazado? RESPUESTA: Yo también me desplace tres veces PREGUNTA: ¿Por qué se desplazaron señor, usted conoce por qué razón? RESPUESTA: Doña nos desplazamos porque había un conflicto, yo tenía nueve hijos y eso había plomo y bomba y de todo en el sector y nos vinimos (...)"*

Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, quien señaló que actuó como intermediario en las compras que realizó el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría, manifestó:

*"PREGUNTA: ¿Para la época del 2000 cómo era la situación de seguridad en El Carmen de Bolívar (...)? RESPUESTA: Era una zona de violencia y la gente de los campos rurales se vinieron para el pueblo, y los del pueblo se fueron para las ciudades, los que nos quedamos en el pueblo era porque no teníamos recursos para irnos, porque si no nos hubiésemos ido. PREGUNTA: ¿Esa violencia venía de algún grupo específico o era con ocasión del conflicto armado? Sabía que era guerrilla, y todos decían que era el Frente 37 de las FARC, pero no se puede dar fe de eso, podía ser una delincuencia común infiltrada, podría ser, no sé, hubo de todo, incidencia del EPL, había de todo, esto era una Torre de Babel. PREGUNTA: (...) para el año 2008 (...) ¿cómo era la situación de seguridad? RESPUESTA: Ya eso habíamos mejorado sustancialmente, no me atrevería a decirle un porcentaje, enormemente, ya la gente estaba tratando de retornar, con temor, se le veía a la gente el deseo, el intento, pero el miedo persistía, porque hay un adagio popular que decía que a todo el mundo le duele el cuero, porque aun cuando uno cree que las cosas saldrían bien, existe el temor, la duda, es que esto fue una zona demasiado violenta, aquí hubo una época en que los carros que iban para Plato, y de ahí salir a Bosconia, para coger para Bucaramanga o Valledupar; esa ruta, que venían de los lados de Sincelejo, Medellín, se formaban unas colas interminables a los lados de las carreteras porque nadie se atrevía a cruzar, y a veces eran las 10 de la mañana y no cruzaba el primer carro, y muchas veces gente que iba en sus vehículos a buscar leche en una finca, cuando cruzaba el primero al rato le traían la razón que ya estaba muerto el tipo, entonces no sé sabía cómo era el asunto, y hubo una época en que la Fuerza Pública hicieron como un plan de que la caravana de carros que salía de El Carmen para Plato la iba escoltando la Policía Nacional y la que salía de Zambrano a Plato la escoltaban también ellos, en "x" punto de la carretera se encontraban, entonces de Plato se devolvían de allá, y los de El Carmen se devolvían con lo de la inversa, y hubo un día que las FARC en un punto que se llama la zona de los chivos, mataron 9 a 11 miembros de la policía, entonces era una situación invivible, era alrededor de la fecha del 2000, la situación no era nada fácil y la gente que se vino a la cabecera preferían quedarse aquí vendiendo yuca en la esquina que perder la vida por allá porque habían unos ataques aéreos que a veces hacía la defensa pública persiguiendo a la gente de la subversión y más de una vez cayó un inocente, porque la bala no iba a conocer al bueno o al malo, al que se encuentra se lo lleva, entonces, fueron situaciones muy difíciles, le repito que la gente de El Carmen de Bolívar, se quedaron aquellos que no tenían recursos económicos, porque de donde yo hubiera tenido, me hubiera ido para otro lado".*

En suma, se tendrá por acreditada la situación de violencia en el municipio de El Carmen de Bolívar, en el cual se encuentran ubicados los predios "El Aceituno, parcela No. 2", "El Aceituno, parcela No. 10" y "El Aceituno", correspondiendo ahora determinar si la misma incidió en los solicitantes para que se desplazaran y, posteriormente, llevaran a cabo los negocios jurídicos de enajenación.

### **El Aceituno; parcela No. 2.**

En la diligencia de interrogatorio, el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles, solicitante de la parcela No. 2, declaró:

*"PREGUNTA: (...) Díganos ¿en qué año se desplazó usted de su predio? RESPUESTA: en el 98 PREGUNTA: ¿y para donde se fue usted cuando se desplazó? RESPUESTA: Yo me vine para aquí para el Carmen. PREGUNTA: En la demanda de restitución de tierras se afirma que usted no pudo volver al predio por los fuertes enfrentamientos en la zona, la presencia de actores en la zona y las matanzas que ocurrían, precise por favor ¿en qué años se presentaron esos hechos? RESPUESTA: Eso fue en el 98, nos desplazamos PREGUNTA: Y después de ese año en que usted se desplazó, ¿usted tuvo conocimientos de hechos como eso que yo le narré o no? RESPUESTA: ¿Cómo? PREGUNTA: Después que usted se*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

desplazó del predio en el 98, ¿usted tuvo conocimiento de hechos como los que le narre o fue solamente en el 98? RESPUESTA: fue en el 98”

A su vez, el testigo Tomás Enrique Fernández Yepes, declaró:

“JUEZ: Le voy a pedir entonces que nos haga un relato concreto de todo lo que usted sepa en relación con las parcelas 2, 10 y la parcela del señor Medardo José Tovar, en lo que usted sepa en cuanto a quiénes las habitaron, quiénes las pusieron después, qué ha ocurrido con respecto a cada una de ellas y con el fin de facilitar la declaración pues inicialmente le voy a pedir que nos hable todo lo que usted conoce respecto a la parcela que solicita el señor Rodrigo Enrique Torres Niebles. TESTIGO: Ellos están pidiendo la restitución porque, yo los conocí a ellos ahí en esas tierras y ellos tuvieron que desplazarse de allá por la situación que hubo y vendieron por la necesidad también, no porque ellos querían vender, sino por la necesidad, o sea, cuando un campesino se desplaza de los montes y llega a este pueblo sin un peso en el bolsillo (...) JUEZ: Cuéntenos, ¿Qué es lo que ocurre posteriormente?, es decir, ¿qué es lo que lleva al desplazamiento? TESTIGO: La guerra que hubo ahí, usted sabe la guerra que se formó en este pueblo. JUEZ: ¿Cuándo inician esos problemas de violencia? TESTIGO: Él se desplazó en el 98. JUEZ: ¿Quién? TESTIGO: El hermano mío se desplazó para acá para El Carmen en el 98. JUEZ: ¿Por qué se desplaza su hermano? TESTIGO: Por la violencia que se formó por ahí. JUEZ: Una ola de violencia ¿cierto? TESTIGO: Sí. JUEZ: ¿Esa violencia desde cuándo es que inicia? TESTIGO: Esa violencia inicio por ahí como del 95 para acá. JUEZ: ¿Qué ocurría? ¿Qué era lo que había? TESTIGO: Plomo todos los días. JUEZ: ¿No sabe qué grupos armados eran los que se enfrentaban? TESTIGO: Sí, se metía la guerrilla, se metían los paracos, el ejército, se metían las tres cosas. JUEZ: Usted señala que su hermano se desplaza en el 98. ¿El señor Rodrigo Enrique Torres recuerda cuando se desplazó? TESTIGO: Sí, también se desplazaron para la misma época. JUEZ: Y ¿el señor Medardo José Tobar? TESTIGO: Sí señor, también. JUEZ: ¿Hubo algún hecho concreto que habría generado que ustedes se desplazaran? En ese momento específico en el 98. TESTIGO: No, no, por la guerra que había, ellos cogieron miedo”.

Obran también en el expediente las siguientes pruebas documentales:

- Certificado de la Personería Municipal de El Carmen de Bolívar, con fecha 16 de febrero de 1999, según la cual el Sr. Rodrigo Torres Niebles “es persona desplazada por la violencia y proviene del corregimiento o vereda Cocuelo No. 1” (folio 49)
- Oficios de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, según los cuales el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles se encuentra incluido en el Registro Único de Víctimas (folios 351-353 y 1124-1127)

De conformidad con las anteriores pruebas documentales y testimoniales, está acreditado que el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles es víctima de desplazamiento forzado de la parcela No. 2 del predio El Aceituno, de la cual debió salir en el año de 1998, debido a los constantes enfrentamientos entre la fuerza pública, las FARC y las autodefensas, los tres principales actores armados que estaban presentes en la zona para la fecha del hecho victimizante.

### **El Aceituno, parcela No. 10.**

Una especial circunstancia se observa con relación a la solicitud de la parcela No. 10 del El Aceituno, y es que una vez revisado el expediente se constató, a folio 37, que la solicitud de representación judicial elevada a la Unidad de Restitución de Tierras, no fue formulada por el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes, sino por el Sr. Tomás Enrique Fernández Yepes, “en nombre y representación” de aquél.

Igualmente, se observa, a folio 125, “poder especial” conferido por los Sres. Fernando Rafael Fernández Yepes y Leonardo Fabio Fernández Tovar (quien no hace parte del presente proceso), al Sr. Tomás Enrique Fernández Yepes, para que “en nuestro nombre,



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

nos represente y sostenga todos nuestros derechos, deberes y acciones, en todos los asuntos tanto judiciales como extrajudiciales, civiles, penales y militares, en los cuales nos corresponde actuar, específicamente en la entrega de un lote de terreno que mide cuarenta y cuatro hectáreas aproximadamente, ubicadas en el municipio de El Carmen de Bolívar (...) podrá además nuestro apoderado, representarnos por ante cualesquiera organismos y entidad pública y/o privada competentes". Asimismo, obra a folio 124 documento suscrito por el Notario Público Cuarto de Valencia (Venezuela), que dice dar fe de que "leído el documento confrontado con sus fotocopias, firmado en éstas y en el presente original, los otorgantes expusieron: su contenido es cierto y nuestras las firmas que aparecen en el instrumento".

Pues bien, de conformidad con los artículos 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011, son titulares de la acción de restitución de tierras las personas que siendo propietarias, poseedoras o explotadoras de baldíos, hayan sido despojadas de sus predios o se hayan visto forzadas a abandonarlos, como consecuencia de hechos ocurridos entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de dicha ley, con ocasión del conflicto armado interno.

La ley, sin embargo, también les da tal titularidad a sus cónyuges o compañeros permanentes; asimismo, en caso de que tanto los despojados o desplazados como sus cónyuges o compañeros permanentes hubiesen fallecido o estuvieren desaparecidos pueden ejercer la acción quienes estén llamados a sucederlos.

Finalmente, el último de los citados artículos señala que los titulares de la acción pueden solicitarle a la Unidad de Restitución de Tierras que la ejerza en su nombre y a su favor.

Así las cosas, en el presente caso, quien estaría legitimado ejercer la acción de restitución de tierras y, por ende, para solicitarle a la Unidad de Restitución de Tierras que la inicie en su nombre y a su favor, sería el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes, quien fue el que presuntamente fue víctima de desplazamiento forzado y de quien no se ha informado su fallecimiento.

No obstante, como se señaló anteriormente, la solicitud de representación judicial fue elevada a la Unidad de Restitución de Tierras por el Sr. Tomás Enrique Fernández Yepes, "en nombre y representación del señor Fernando Rafael Fernández Yepes", en virtud del poder que éste último le otorgó y que obra a folio 125 del expediente.

Pues bien, lo primero que hay que señalar con respecto a lo anterior, es que el documento denominado poder, no ofrece certeza sobre su autenticidad, esto es, sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito o firmado, toda vez que el mismo no está firmado por ninguna de las personas que presuntamente participaron en su elaboración.

Adicionalmente, con relación a la constancia de la Notaría Cuarta de Valencia, Venezuela, se tiene que se trata de un documento público otorgado en país extranjero con la intervención de un funcionario de dicho país, razón por la cual debería cumplir con el requisito de estar apostillado para que pueda ser apreciado válidamente en el territorio nacional, requisito con el que no cuenta el susodicho documento, razón por la cual no tiene validez para ser valorado en el presente proceso judicial.

Aunado a ello, se observa que el mencionado poder no cumpliría con los requisitos mínimos establecidos por el ordenamiento jurídico colombiano para los poderes especiales, ya que, según la ley adjetiva, en esta clase de poderes "los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados". No obstante, en dicho documento, que



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

debido a su amplitud parece ser más bien un poder general, no se hace referencia concreta a un proceso o una acción específica, ni se identifica suficientemente el bien que sería objeto de este. Tampoco cumple dicho memorial con los requisitos establecidos para los poderes generales, ya que estos por ley deben ser otorgados mediante escritura pública.

Ahora bien, si en gracia de discusión, y en aplicación del principio de prevalencia del derecho sustancial sobre el procedimental, se analizara la intervención del Sr. Tomás Enrique Fernández Yepes a la luz de la figura de la agencia oficiosa (en atención a que según los anexos de la demanda el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes se encuentra en Venezuela y, en principio, no podría ejercer directamente la acción de restitución, por lo que su actuación se podría encuadrar dentro de esta institución), la conclusión sería que tampoco se encuentran cumplidos los requisitos de la agencia oficiosa, tal y como pasará a explicarse.

En efecto, según las reglas generales del instituto de la agencia oficiosa, para que esta tenga lugar es necesario que el agenciado esté ausente o impedido para promover la demanda por sí mismo; que se afirme dicha circunstancia bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la presentación de aquella; y que el agenciado ratifique la demanda en el curso del proceso judicial.

En el presente caso, se observa que el trámite administrativo, previo al proceso de restitución de tierras, fue iniciado por petición del Sr. Tomás Enrique Fernández Yepes, quien además fue quien declaró sobre los hechos fundantes de la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas; sin embargo, ni en dicha solicitud ni en la demanda de restitución de tierras se anotó que el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes se encontrara ausente (o sea, que se desconociera su paradero), pese a no haberse informado su lugar de residencia, ni que se encontrara en alguna situación que le impidiera ejercer la acción por sí mismo, pues el solo hecho de encontrarse en el vecino país no constituye, per se, una circunstancia que le imposibilitara ejercer la acción en su propio nombre.

Además de lo anterior, observa esta Sala que la demanda de restitución no fue ratificada en el curso del proceso; por el contrario, en la diligencia de interrogatorio que se le practicaría al Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes la Unidad de Restitución de Tierras indicó que este no había asistido a la diligencia, sino que en su lugar se encontraba su hermano, quien además había sido citado como testigo:

*“Bien continuamos con la diligencia, estaría pendiente la declaración de Fernando Rafael Fernández Yepes, Sr. Apoderado me confirma, ¿se encuentra presente? RESPUESTA: Señor juez para informarle que el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes se encuentra fuera del país, en Venezuela, pero está acá su hermano Tomás Fernández, que fue la persona que estuvo presente al momento de hacer la negociación, fue quien intervino en la negociación y tiene conocimiento de... JUEZ: Bien, revisando la actuación pues efectivamente Tomás Enrique Fernández Yepes fue citado como testigo por parte del apoderado de Daniel Saldarriaga, frente a esta situación de que esta persona se encuentra en Venezuela, ¿algo que señalar señor apoderado de Fiducor? RESPUESTA: No, doctor, simplemente que la declaración de parte debe ser del demandante y no puede hacerse a través de apoderado o de otra persona, si a él no le fue posible asistir que presente una excusa si le es posible o sino que el despacho declare los efectos propios de la confesión ficta por no haber atendido la carga de presentar el interrogatorio de parte, gracias. JUEZ: Bien, entonces el juzgado dispondrá que dentro de los tres días siguientes el apoderado de la Unidad justifique concretamente en debida forma y pues requiera a su prohijado para que justifique los motivos por los cuales no compareció a esta diligencia, una vez justificada su no comparecencia se valorará la misma y de ser el caso se tomarán las determinaciones correspondientes conforme al artículo 2010 del C.P.C.”*





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

En virtud de lo anterior, la Unidad de Restitución de Tierras presentó un memorial<sup>19</sup> indicando:

*“Mediante proveído de 7 de noviembre de 2014 se abrió a pruebas el proceso referenciado, siendo decretados los interrogatorios de parte al solicitante Fernando Rafael Fernández Yepes y Aura Tovar Martínez, para los cuales se fijó como fecha para su práctica el día martes 18 de noviembre de 2014”*

*“Al respecto, los interrogatorios a estas dos personas no fueron realizados porque los señores no asistieron, y la razón de ello es porque no se encuentran radicados en el país, ya que desde hace más de diez años su lugar de domicilio y residencia es en la vecina República de Venezuela”.*

*“Lo anterior, genera que por circunstancias de la gran distancia y onerosidad de su traslado conlleve a la dificultad de practicar dichas pruebas, por lo cual solicito muy respetuosamente al juzgado valorar esta complicada situación para efectos de que se abstenga de fijar nueva fecha para su realización y tenga en cuenta para el caso de la solicitud del señor Fernando Fernández la declaración rendida por su hermano y representante dentro de este proceso, Tomás Fernández Yepes, en la audiencia del día 18 de noviembre de 2014”.*

Así las cosas, se tiene que la demanda de restitución de tierras no fue ratificada por el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes; quien ni siquiera se acercó al trámite administrativo, ni fue interrogado dentro del proceso judicial, bajo el inexcusable argumento de que este se encontraba en Venezuela y de que la Unidad de Restitución de Tierras no contaba con los recursos para su traslado, lo que finalmente impide determinar si el señor Fernández estaba de acuerdo con la situación fáctica y las pretensiones planteadas en su favor.

En este orden de ideas, partiendo de que no se cuenta con un poder legalmente constituido y de que tampoco se encuentran cumplidos los requisitos de la agencia oficiosa, por lo que seguir adelante con el proceso podría constituir una grave vulneración de los derechos fundamentales del solicitante (toda vez que no se conoce si su voluntad efectivamente ha sido la de ejercer la presente acción o por lo menos en la forma y términos en que fue ejercida), especialmente en razón a que este no declaró en el trámite del procedimiento administrativo ni dentro del proceso judicial, siendo esta una oportunidad fundamental para ejercer su acción en igualdad de armas, lo procedente en esta actuación es devolver el presente asunto al juzgado instructor para que, de conformidad con las normas procesales pertinentes y respetando el debido proceso de la parte opositora, subsane la situación que aquí ha sido advertida.

Con todo, con el fin de no vulnerar los derechos fundamentales de los otros solicitantes, el especial el acceso al administración de justicia, el cual podría verse afectados con la decisión anunciada, en razón a que se dilataría la decisión que a ellos les corresponde (a pesar de que la irregularidad advertida no les afecta ni les atañe), se decretará la ruptura procesal con relación al Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes, para que el juez instructor subsane la irregularidad, y se procederá a dictar sentencia con respecto a los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado.

### **El Aceituno.**

En la diligencia de interrogatorio, el Sr. Medardo José Tovar Salgado, solicitante de El Aceituno, declaró:

*“PREGUNTA: (...) ¿Usted recuerda en qué año se desplazó usted de su pedio? RESPUESTA: me desplace en 1998 PREGUNTA: ¿Y para dónde se fue usted cuando se desplazó? RESPUESTA: Me fui para Caracolí (...) PREGUNTA: Don Medardo explíquenos concretamente ¿por qué motivos usted le vendió su tierra al*

<sup>19</sup> Folio 1123



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00**  
**Radicado Interno No. 0001-2015-02**

señor Álvaro Echeverría? *RESPUESTA: Por miedo, por tener mucho miedo, yo debía una plata en el banco y tenía que pagarla también* PREGUNTA: *Cuándo usted nos dice que la vendió por miedo, ¿usted podría por favor concretarnos miedo de qué o de quién, cuál era el motivo que le producía miedo por el cual usted vendió su tierra?* RESPUESTA: *¿Cómo?* PREGUNTA: *Usted nos dijo que vendió su predio por miedo ¿cierto?* RESPUESTA: *por miedo* PREGUNTA: *exactamente, ¿nos puede concretar, por favor, miedo de quien o de qué?* RESPUESTA: *Miedo, miedo, eso fue un miedo usted sabe que cuando a uno lo amenazan tiene que coger miedo, a mí me amenazaron y ya todo el mundo se desplazó de esas tierras por ahí donde estaban los amigos míos trabajando, y yo dije yo tengo que irme también, y me desplazé, yo me desplazé en el 1998 de allá, el 2 de diciembre.* PREGUNTA: *Usted nos acaba de mencionar una amenaza de la que usted habría sido víctima, ¿usted nos podría explicar en qué consistió esa amenaza y cuándo fue?* RESPUESTA: *Vea, allá fue el Boris que era comandante de la guerrilla, fue con la pistola en la mano, me llamó a un chiquero después que yo tenía, entonces allá fue, y me dijo venimos a darle de baja, porque usted se ha puesto a decir que le robamos la yuca y el ñame y yo ese día me puse a llorar, yo tenía cuatro mocos limpiando yuca y yo me puse a llorar ese día, yo dije vea eso hay que investigarlo aquí en mi rancho a ver a quien yo le dije eso, en fin, total que se pasó eso, pero como a los dos días fue allá otra vez a prestarme los animales para andar por ahí, y yo por miedo se los prestaba, hasta ahí”.*

Asimismo, el testigo Tomás Enrique Fernández Yepes, declaró:

*“JUEZ: Le voy a pedir entonces que nos haga un relato concreto de todo lo que usted sepa en relación con las parcelas 2, 10 y la parcela del señor Medardo José Tovar, en lo que usted sepa en cuanto a quiénes las habitaron, quiénes las pusieron después, qué ha ocurrido con respecto a cada una de ellas y con el fin de facilitar la declaración, pues inicialmente le voy a pedir que nos hable todo lo que usted conoce respecto a la parcela que solicita el señor Rodrigo Enrique Torres Niebles. TESTIGO: Ellos están pidiendo la restitución porque, yo los conocí a ellos ahí en esas tierras y ellos tuvieron que desplazarse de allá por la situación que hubo y vendieron por la necesidad también, no porque ellos querían vender, sino por la necesidad, o sea, cuando un campesino se desplaza de los montes y llega a este pueblo sin un peso en el bolsillo (...) JUEZ: Cuéntenos, ¿Qué es lo que ocurre posteriormente?, es decir, ¿qué es lo que lleva al desplazamiento? TESTIGO: La guerra que hubo ahí, usted sabe la guerra que se formó en este pueblo. JUEZ: ¿Cuándo inician esos problemas de violencia? TESTIGO: Él se desplazó en el 98. JUEZ: ¿Quién? TESTIGO: El hermano mío se desplazó para acá para El Carmen en el 98. JUEZ: ¿Por qué se desplaza su hermano? TESTIGO: Por la violencia que se formó por ahí. JUEZ: Una ola de violencia ¿cierto? TESTIGO: Sí. JUEZ: ¿Esa violencia desde cuándo es que inicia? TESTIGO: Esa violencia inicio por ahí como del 95 para acá. JUEZ: ¿Qué ocurría? ¿Qué era lo que había? TESTIGO: Plomo todos los días. JUEZ: ¿No sabe qué grupos armados eran los que se enfrentaban? TESTIGO: Sí, se metía la guerrilla, se metían los paracos, el ejército, se metían las tres cosas. JUEZ: Usted señala que su hermano se desplaza en el 98. ¿El señor Rodrigo Enrique Torres recuerda cuando se desplazó? TESTIGO: Sí, también se desplazaron para la misma época. JUEZ: Y ¿el señor Medardo José Tobar? TESTIGO: Sí señor, también. JUEZ: ¿Hubo algún hecho concreto que habría generado que ustedes se desplazaran? En ese momento específico en el 98. TESTIGO: No, no, por la guerra que había, ellos cogieron miedo”.*

Obran también en el expediente las siguientes pruebas documentales:

- Certificado de la Agencia Presidencial para la Acción Social, según el cual el Sr. Medardo José Tovar Salgado y su núcleo familiar son desplazados por la violencia y se encuentran incluidos en el Registro Único Nacional de Población Desplazada, conforme a la valoración del 12 de mayo de 2006. (folio 252)
- Oficios de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, según los cuales el Sr. Medardo José Tovar Salgado se encuentra incluido en el Registro Único de Víctimas (folios 351-353 y 1124-1127)

De conformidad con las anteriores pruebas documentales y testimoniales, está acreditado que el Sr. Medardo José Tovar Salgado es víctima de desplazamiento forzado del predio El Aceituno, del cual debió salir en el año de 1998, debido a los constantes enfrentamientos entre la fuerza pública, las FARC y las autodefensas, los tres principales actores armados que estaban presentes en la zona para la fecha del hecho victimizante.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Ahora bien, dado que está demostrado que los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Rodrigo Enrique Torres fueron propietarios de los predios antedichos, y que estos han sido reconocidos como desplazados en este proceso judicial, tanto por las declaraciones que así lo acreditan, como por las pruebas documentales que dan fe de su inscripción en el Registro Único de Víctimas, lo procedente será trasladar la carga de la prueba a los opositores, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley 1448 de 2011.

Así las cosas, la carga de la prueba le corresponde a Fiduciaria Fiducor (en su calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos) y a Cementos Argos S.A, ya que en su calidad de beneficiario del fideicomiso y conforme a lo pactado en el contrato fiduciario, esta sociedad asume la responsabilidad derivada de la compra de los predios y releva a la fiduciaria de la carga de responder por la evicción, por causa de la enajenación de los bienes, correspondiéndole además la protección y defensa de los bienes fideicomitidos; no obstante, en el escrito de oposición su apoderado común manifestó que se atenderían a lo probado en esta instancia judicial, en cuanto a la calidad de víctima de los solicitantes y los desplazamientos forzados, por lo que sus probanzas y declaraciones se encaminaron fundamentalmente a demostrar la buena fe exenta de culpa con la que obraron en el trasegar contractual.

A pesar de lo anterior, alega en su favor que los alegados desplazamientos de los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Rodrigo Enrique Torres Niebles se dice ocurrieron en 1998 y las ventas de los predios tuvieron lugar una década después, esto es, en el 2008 y en el 2010, lo cual desdibuja el hecho de que las ventas hayan sido consecuencia de los desplazamientos. En razón de lo anterior, esta Sala ahondará en los móviles que llevaron a los solicitantes a efectuar los negocios jurídicos de compraventa y que son el obstáculo para que los peticionarios accedan a sus fincas.

Sobre este punto, el Sr. Medardo José Tovar Salgado, en la diligencia de interrogatorio, declaró:

*"PREGUNTA: Señor Medardo, ¿usted recibió alguna amenaza o algún acto de presión después de que usted abandonó el predio? RESPUESTA: Yo no tengo amenazas con ninguno, para qué decirle, ni con nadie, yo tuve amenazas con el Boris ese que era comandante de la guerrilla PREGUNTA: ¿En esa época? RESPUESTA: En esa época PREGUNTA: ¿Pero después no tuvo ninguna amenaza? RESPUESTA: Nada, nada PREGUNTA: Señor Medardo, yo le voy hacer una pregunta muy directa, ¿es cierto que a usted nadie lo presionó o lo amenazó para vender su predio? RESPUESTA: No PREGUNTA: ¿me entiende la pregunta? RESPUESTA: No, nadie me amenazó, yo voluntariamente, para qué voy a estar diciendo que fulano me amenazó para que vendiera, no señor PREGUNTA: Señor Medardo, después de que abandono su predio ¿Usted estuvo al tanto de cómo evolucionaban las condiciones de seguridad en la zona, si lo recuerda por supuesto? RESPUESTA: De esa parte no yo no recuerdo, yo he vivido muy mal ahora que se murió la señora, va a tener tres años, y yo no me he muerto de vaina, me hace falta la agricultura porque yo fui un tipo campesino de los buenos, yo tenía mis animalitos y vivía muy sabroso, después la guerrilla..."*

Por su parte, el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles, al ser interrogado manifestó:

*"PREGUNTA: En la demanda se afirma que usted habría escuchado un rumor de personas que estaban comprando tierras en la zona del Carmen de Bolívar, ¿usted podría precisarnos qué fue lo que usted escuchó, cuándo y de quién, cuál fue ese rumor que usted escuchó? RESPUESTA: Hombre, lo que pasa es que cuando nosotros nos desplazamos andábamos como la cometa loca, no teníamos donde vivir, estábamos mal, a mí se me enfermó una 'pelá' porque se puso loca entonces, no "que hay unos cachacos comprando tierras", que donde Jairo Bayuelo, nosotros nos acercamos y ahí hicimos la... PREGUNTA: ¿En qué año escucho ese rumor don Rodrigo, lo recuerda? RESPUESTA: Yo no recuerdo PREGUNTA: Y ¿usted fue quien buscó a Jairo Bayuelo entonces? RESPUESTA: No, nosotros andamos por ahí, y no "que Jairo compra tierras" y entonces nos acercamos para ver, si aja, estábamos mal, no teníamos que comer no teníamos nada, hijo enfermo, y aja, casa alquilada y aja, tenía una parcela y él dijo aja yo se las compro. PREGUNTA: ¿Cuándo vendió usted su predio? RESPUESTA: Tampoco me acuerdo de la fecha (...)*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*PREGUNTA: Estoy hablando de la época en la que usted vendió el predio, en esa época ¿alguien lo presionó a usted para que vendiera? RESPUESTA: O sea nosotros, nos desplazamos y no iba nadie a la finca porque no se podía ir. PREGUNTA: Señor Rodrigo la pregunta es concreta, usted señala que se desplaza ¿cierto? RESPUESTA: Si yo me desplazé PREGUNTA: Posteriormente usted se entera que hay un cachaco comparando tierras y usted le vende la tierra cierto, ¿en ese momento cuando usted decide venderle la tierra a esa persona fue amenazado o alguna persona lo presionó? RESPUESTA: Así como le digo nos estábamos muriendo del hambre, casa alquilada y yo no tenía por dónde meter la cabeza, lo que tenía eran las tierritas y tuve que vender porque entonces ¿cómo íbamos hacer, cómo vamos hacer?, usted sabe que en cambio de robar o matar uno tiene que salir de lo que uno tenga y más que se enfermó una hija se me volvió loca y yo endeudado y yo vamos a vender la tierra porque cómo se hace, yo no la quería vender porque la verdad yo no la quería vender pero aja y uno como hace (...) PREGUNTA: ¿Qué hizo usted cuando se vino del Carmen? RESPUESTA: Hombre, yo lo único que me puse hacer cuando me vine para el Carmen fue por aquí con la mujer me puse a vender fritos, pero eso no da plata, eso es para medio sobrevivir y después me rebusco el día yo lo trabajo por ahí con el machete, y ella tiene un ventecita que ella vende comidita pero eso tampoco, hay días que se vende como días que no se vende. PREGUNTA: ¿Ustedes llegaron a algún lugar concreto donde un familiar? RESPUESTA: Nosotros nos regamos, cuando yo vine aquí al Carmen yo me fui para donde un primo de ella y los otros pelaos se fueron para donde los abuelos y así porque no cabíamos y no teníamos donde vivir. PREGUNTA: ¿Ustedes retornaron en alguna época a la tierra? RESPUESTA: No hasta el momento no fuimos más a la tierra”.*

Igualmente, el testigo Jairo Carlos Bayuelo Ochoa declaró:

*“JUEZ: ¿Sabe el motivo por el cual la gente quería vender sus tierras, el motivo por el cual eso fue masivo? TESTIGO: La gran mayoría de la gente había salido de los predios hacía mucho tiempo, ellos no salieron del predio a vender, ellos habían dejado el predio abandonado hacía mucho tiempo por la ola de violencia que había en la zona, eso es un secreto a voces, todo el mundo en el Carmen lo sabe, entonces hubo mucha gente como el señor Medardo que ya su edad no le permitía ir a trabajar aunque él puede tener el deseo y las ganas, pero los hijos tampoco lo iban a dejar, entonces el señor Medardo es un señor de 90 años (...) En el caso del señor Medardo, él tenía una, si mal no recuerdo, un crédito con el Banco Agrario, con la Caja Agraria, nosotros desde la oficina le gestionamos pagarle el crédito y el crédito se le pagó, desde la oficina de Medellín cancelaron y la oficina de Medellín consiguió que al señor Medardo le condonaran todos los intereses y le condonaran todos los honorarios profesionales que le estaba cobrando el banco agrario o la caja agraria en liquidación (...) JUEZ: Durante el tiempo en que hicieron estas compras ¿cómo era la situación de seguridad en la zona, en el Carmen de Bolívar? TESTIGO: Ya habían matado a Martín Caballero, que era lo que azotaba a la zona y era lo que la gente le daba temor por las pescas milagrosas y por toda la inseguridad que había en el sector o en la zona, entonces ya la gente estaba como que volviendo al campo, habían otros que no, bajo ningún punto de vista iban, allá hubo más de uno que fue a la casa vender y decía: es que yo por lo que me den lo vendo, yo no voy más nunca al monte. Entonces había diferentes criterios, pero en términos generales la zona estaba bastante pacificada (...) Lo que sucede es que la gente tenía la tierra, pero no tenían con qué trabajar y la mayoría de los campesinos por una u otra circunstancia estaban morosos con el Banco Agrario, con la Caja Agraria y no podían acceder a otro préstamo y entonces todo se fue en contra de la voluntad y del deseo del campesino de trabajar, porque no tenían recursos y un campesino que ha dejado una parcela o un predio abandonado por 8, 10, 12 años, para volver donde no encuentra ni rancho, ni cerca, ni agua, ni nada eso es muy duro, muy difícil.*

En otra de sus declaraciones, Jairo Carlos Bayuelo Ochoa también manifestó:

*“...llegaron a decirme que vendían los predios era porque su estado de edad avanzada no les permitía seguir laborando ahí la tierra y que la inseguridad que hubo en la zona algunos de ellos no sé particularmente varios de ellos perdieron hijos, yernos, cuñados, en fin, por la violencia que hubo mucho antes de la restitución de tierras entonces ellos tenían su, cómo digamos, tenían su celo de que de pronto le puede pasar algo sus hijos la familia o la integridad física se ellos mismos preferían vender antes de afrontar la situación pero le reitero en ningún momento yo los he coaccionado o les he dicho que si no vendían se quedaban encerrados...”*

En otra de sus deposiciones Jairo Carlos Bayuelo Ochoa expresó:

*PREGUNTA: Usted indica que el señor Álvaro Echeverría vino en calidad de inversionista, ¿sabe el motivo por el cual ellos se interesaron en venir al Carmen de Bolívar a invertir? RESPUESTA: Porque es una zona que se precia por ser una tierra muy fértil, unos valles muy hermosos, la misma violencia hizo que la mayoría de gente abandonara sus predios, y una persona que estaba radicada (...) en Riohacha, Montería,*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00**

**Radicado Interno No. 0001-2015-02**

Barranquilla, Cartagena, la gran mayoría de la gente cuando se les compró vinieron a vender estando ya ubicados con sus familias en otras latitudes diferentes al Carmen e inclusive a Bolívar, la gente había abandonado el predio hace 7 a 8, 9 años, y la prueba es que cuando se compran los predios ellos tienen una cantidad de monte y rastrojos de 12 o 15 años, por el abandono, que lo propició la violencia, no porque el campesino quisiera abandonarlo; ahora, aquí en el Carmen los que tenían recursos se fueron y los que quedamos aquí no teníamos para irnos, tampoco para invertir, entonces, ellos son comerciantes, ellos tienen el dinero y ven la oportunidad de inversión, e invierten (...) montamos una oficina en el garaje de mi casa y allá se les compro a 2 o 3 o 5 que el señor Teobaldo meza contactó, y esa bola se corrió porque ya ninguno vivía en el predio y les interesaba vender porque no hacían nada con las tierras y ya los hijos tenían una actividad comercial, laboral y habían otros que tenían un trabajo informal que decían que no tenían machete que no iban a coger al monte, el estado no le prestaba plata, que el rancho los habían vendido, yo prefería vender y con esa plata hago algo que me ponga a vivir con dignidad, entonces, una personas que tiene 10, 15, 20 hectáreas en un predio abandonado hace 15 años donde el rancho se le cayó, el pozo se le calló, la cerca se perdió, sin vacas, el rastrojo se creció, qué va a coger para allá, si ni burro tiene, entonces el mismo abandono del Estado hacia la gente que necesitaba recursos para trabajar hizo que ellos vendieran. PREGUNTA: ¿En cuanto a los señores Félix Antonio y Moisés Argelio sabe si para esa época ellos habían sido desplazados? RESPUESTA: Yo no puedo decir con certeza porque no los conocí personalmente, pero la gran mayoría de la gente que vendió había salido de esos predios hace mucho tiempo 8, 10 años, inclusive, como no había espacio laboral en el Carmen para esta gente, se iban para otros entornos donde creían que podrían ser útil laboralmente para ganar su sustento, unos se iban a trabajar fuera, porque en el Carmen se quedaban y morían de hambre”.

En el mismo sentido, el testigo Tomás Enrique Fernández Yepes manifestó:

“PREGUNTA: ¿(...) usted conoce respecto a la parcela que solicita el señor Rodrigo Enrique Torres Niebles. TESTIGO: Ellos están pidiendo la restitución porque, yo los conocí a ellos ahí en esas tierras y ellos tuvieron que desplazarse de allá por la situación que hubo y vendieron por la necesidad también, no porque ellos querían vender, sino por la necesidad, o sea cuando un campesino se desplaza de los montes y llega a este pueblo sin un peso en el bolsillo... (...) PREGUNTA: Los conoció como campesinos, manifestó igualmente en su declaración que estos señores salieron desplazados hacia El Carmen de Bolívar, ¿podría usted decirnos cuál es la razón que los motiva a ellos a vender los predios? TESTIGO: La necesidad, porque cuando uno trae 5, 6 pelaos atrás, uno no puede dejar morir de hambre a los hijos de uno, no es porque uno quiera vender el pedacito de tierra que uno tenga, sino la necesidad de uno. (...) PREGUNTA: ¿Señor Tomás usted sabe si alguna de las personas que aparecen aquí como reclamantes de las tierras, alguien los amenazó, o los atemorizó en su momento para que vendieran sus tierras? TESTIGO: No señor, ellos vendieron fue por necesidad económica”.

El mismo Álvaro Echeverría reconoció las dificultades de los campesinos para retornar a trabajar en sus tierras:

“... la gran mayoría de los vendedores usted los puede mirar, aquí están presentes dos exponentes de ellos, son gente que ya son con, todo el respeto, que tienen una edad que no les permite el trabajo en el campo, desafortunadamente el Estado dejó que aquí se perdieran unas generaciones de campesinos por físico abandono, entonces ya el hijo del señor Agamez es mototaxista y el tipo aquí haciendo carreras se gana 30 o 40, mil pesos en el día y se va para el monte y le pagaban veinte mil pesos por un día de machete, entonces la gente prefiere quedarse en el pueblo donde tiene luz, donde tiene agua fría, donde tienen su casa, allá no tiene ni rancho y eso es físico abandono del Estado, no tienen vías de penetración, no tienen créditos, no tienen como trabajar, no tienen nada.

Álvaro Echeverría ratifica lo anterior en otra de sus declaraciones:

“PREGUNTA: (...) ¿Pero usted sabía la situación directa que vivía la gente aquí a raíz del conflicto o únicamente se limitaba por la información que le daban sus representantes acá en el Carmen de Bolívar? RESPUESTA: No por ambas cosas, pero también sabía una cosa doctor que esta gente no podía volver, porque mire un señor que tenga una parcela que tenga cuarenta años, pasan diez años de abandono ya pasan cincuenta desgraciadamente un campesino a los cincuenta años es muy diferente a uno, ya empieza a ser viejo (...) PREGUNTA: ¿Cómo estas personas llegaban a donde las personas que trabajaban con usted, era por alguna comisión, como llegaron, qué sabe usted como inversionista? RESPUESTA: Nosotros teníamos varia gente que los traían y ellos se ganaban una comisión, pero le cuento doctor que a los poquitos meses no había necesidad de eso, la gente llegaba sola a la casa de Jairo Bayuelo y abrimos una oficina, habían días en que yo llegaba a las siete de mañana y ya habían cuatro o cinco personas



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00**  
**Radicado Interno No. 0001-2015-02**

esperando, eso era una cosa automática, eso es que es muy difícil para una persona con un predio abandonado volverlo otra vez productivo, es que es muy costoso, es que no es rentable, no es rentable en pequeña escala eso (...) PREGUNTA: (...) ¿por qué la gente vendía los predios, por temor a la violencia, por falta de presencia del Estado en esos predios o por necesidad? RESPUESTA: Por todo mire, había un temor a la violencia en ese momento que no tenía fundamento porque en estas partes, hablando de "El Respaldo" ahí ya no había nada, también vendían principalmente porque tenían su vida organizada, distinta, hubo algunos que no los quisieron vender y ahí están trabajando con las uñas o los con los dientes yo no sé cómo, pero esos son de admirar, pero hay una cosa que nadie ha hablado cuando uno llegaba a "El Respaldo" a una parte que se llama "La Emperatriz", había parcelas doctor que habían sido trabajadas en una mínima parte, todas esas reformas agrarias fueron un fracaso, uno veía una parcela de diez hectáreas y tenía trabajada media hectárea o una hectárea y eso se ve porque uno conoce el tamaño de la vegetación en el transcurso del paso de los años. Entonces habían parcelas que nunca se habían trabajado y yo diría que primordialmente porque necesitaban también algo de dinero para capitalizar sus negocios o hacer su casa o acabar de pagar el taxi del hijo o la matrícula de la universidad que se yo, ya cada cual tenía su modo de vida diferente".

Teobaldo Meza Terán, quien, como ya se señaló trabajo con Álvaro Echeverría y también le vendió su predio, manifestó:

"...eso quedó abandonado un tiempo grande doña, sí porque nadie regresaba, eso duró, caramba 'seño' tantas cosas que uno pasa en la vida y cuando uno a veces así no recuerda tantas cosas, pero si duró un tiempo abandonado, bastante porque imagínese donde eran potreros, se veía la finca de ganadería eso se hicieron unos árboles, a donde vivía el suegro mío, a los pocos años yo fui, yo pase por ahí y habían unos árboles así, en el rancho mío quemaron eso también habían unos árboles que nacieron de ahí (...)yo vendí ¿y por qué yo voy a decir que vendí amenazado? yo vendí voluntariamente y me dieron mi platica y me la gaste en lo que yo quise y vendí mi tierra y yo no he metido papel para esto en ninguna parte (...) PREGUNTA: ¿Sabe usted y le consta si los señores Alfredo Agamez y el señor Miguel Pérez Torres después del desplazamiento al que usted ha hecho mención ellos regresaron a sus parcelas? RESPUESTA: Nadie regresó doctor, yo lo digo porque yo también me vine, no regrese más, fuimos a los poquitos tiempos para arrancar una matica de yuca y cuando ya encontramos las viviendas quemadas menos fuimos por allá, se abandonó, quedo abandonado (...) PREGUNTA: Señor Teobaldo, usted ha manifestado que residía, que habitaba en esa zona, al momento de ir a tipografiar específicamente el predio "La Gloria" ¿usted cómo encontró ese predio? RESPUESTA: Era puro monte que daba miedo, desde que uno se metía de aquí del cementerio para allá, iba pensando que no iba a venir vivó, porque eso había mina y había todo, inclusive doña aquí había la infantería de marina y nosotros íbamos verificados por ellos, si íbamos 5, 8, 12 que salíamos a medir la tierra, "El Respaldo" íbamos reportados para que las tropas allá adentro nos encontraban y sabían que íbamos en ese sector y cuando salíamos nos encontrábamos con las tropas y volvían y nos revisaban "¿Cuántos van? Van los mismos cuatro", y salíamos (...) PREGUNTA: ¿y usted porque cree que la gente tomo la decisión de vender la parcela y no optar por regresar al predio? RESPUESTA: Porque todos pensábamos que esto no se iba a normalizar, yo lo digo porque yo también vendí la parcela de mi papá, yo dije: "¿y cuándo va a ir mi papá para allá?", más nunca lo dejé, ni yo fui, entonces todo el mundo pensó que esta situación no se iba a normalizar así"

En otra oportunidad, Teobaldo Meza Terán también expresó:

"PREGUNTA: Para el año 2008, fecha que señala la negociación entre Félix Antonio, Moisés Argelio y el señor Álvaro Echeverría ¿cómo estaba en materia de seguridad esa zona? RESPUESTA: Abandonada, nadie iba por ahí PREGUNTA: ¿Había presencia de grupos al margen de la ley? RESPUESTA: Nadie regresó más después de eso. PREGUNTA: ¿Sabé por qué no regresaban? RESPUESTA: Bueno había conflicto porque se escuchaban bombas y cosas, nadie quería ir (...) y hubieron personas que no mostraron los predios, los mandaron a trochar pagándoles, y después los mandaron a medir pagándoles, porque temían de ir por allá, y era la verdad porque es que para allá ninguno quería meterse (...) PREGUNTA: ¿En el momento de hacer esas negociaciones, como se encontraban los predios? RESPUESTA: Solos, sin nadie dentro de esas tierras, lo que encontrábamos eran las tropas que andaban por ahí que siempre nos decían que saliéramos temprano que anduviéramos con cuidado PREGUNTA: ¿Sabe las razones por la cual le gente a pesar de haber cesado los hechos de violencia no regresó a los predios? Tuvimos miedo porque una parcela que tuvimos con mi papa no volvimos allá por esa situación (...) PREGUNTA: ¿Cuál cree que sea el factor determinante en estas compras y ventas masivas? RESPUESTA: No digo nada porque compraron y vendieron voluntario PREGUNTA: ¿Sabe el motivo por el cual la gente se interesaba en vender? RESPUESTA: Vendían porque no había ingreso en otra cosa"



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Mauricio Antonio Moreno Toro, testigo de la parte opositora, quien fue gerente forestal del 2006 al 2011, reconoció la existencia de minas antipersonales en la región:

*"No estoy seguro si este predio en específico estaba limpio, en general las tierras que compramos estaban totalmente enmontadas tierra que hacia 10, 15 o 20 años que nadie las visitaba. PREGUNTA: ¿Sabía de minas antipersonales en esos predios? ¿O tuvo conocimiento de la explosión de minas en esos predios? RESPUESTA: Esa fue una duda que siempre tuvimos de hecho creo que un socio de Daniel Saldarriaga se accidentó en una mina y creo que se murió, en otro predio había restos de un campamento y eso se informó oportunamente, por ese problema metimos búfalos adelante antes de meter la gente PREGUNTA: ¿El ingreso de búfalos tenía como efecto solamente en detección de minas o tenían interés en explotarlos? RESPUESTA: Fue una cuestión transitoria mientras llega la reforestación y sobre todo para detectar artefactos".*

Ello es confirmado por el Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, quien sobre el particular declaró:

*"PREGUNTA: ¿Conoció usted al señor Daniel Saldarriaga? RESPUESTA: Claro PREGUNTA: ¿Hizo negocios con él en ese mismo sentido? RESPUESTA: No yo no hice ningún negocio con el Sr. Daniel Saldarriaga, Daniel yo lo conocí en mi casa porque el vino aquí al Carmen en pos de comprar una tierra, hizo el negocio con Álvaro Echevarría y con Daniel vino otro señor que se llamó... bueno don Álvaro le vendió a Daniel Saldarriaga 700 Has, y vino otro amigo de Daniel que le vendieron 500 y a ese amigo de Daniel lo mató una bomba quiebra pata, se me escapa el nombre del señor en este momento, haciendo el reconocimiento de las tierras lo mató una quiebra pata".*

Dicha situación es corroborada por la Dirección para la Acción Integral contra Minas Antipersonal (folios 1152-1156), quien, con relación a los predios objeto del presente proceso, informó: "Aunque dentro de las coordenadas relacionas arriba no se encuentra registrado ningún evento, en la siguiente imagen se muestran dos eventos que aparecen registrados cerca al predio en mención, estos corresponden a dos desminados militares", no obstante, "no puede considerarse que el Sistema de Gestión de Información (...) describe la totalidad de la contaminación", por lo que "es necesario contrastarla a nivel local".

Vale precisar, con relación al predio "El Aceituno, parcela No. 2", que según se observa en la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535 quien actualmente figura como titular del derecho de dominio es el Fideicomiso No. 732-1359.

Por otro lado, con relación al predio "El Aceituno", según se observa en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864 quien actualmente figura como titular del derecho de dominio es el Fideicomiso No. 732-1359.

Además, hay que señalar que los predios en mención están inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, tal y como se observa en las constancias y resoluciones de inscripciones obrantes a folios 41 a 43, 372 a 387 y 388 a 403.

Pues bien, de las probanzas que anteriormente se expusieron, se encuentran demostrados los actos de violencia, los fenómenos de desplazamiento forzado colectivo y las violaciones graves a los derechos humanos, en la época en que ocurrió el desplazamiento, los cuales además de ser un hecho notorio, no fueron desconocidos por la parte opositora en su escrito de oposición; además de que sobre los inmuebles existieron y todavía existen medidas de protección colectivas relacionadas con la Ley 387 de 1997, pues de ello dan cuenta la resolución No. 01 del 3 de octubre de 2008 del Comité Departamental de Atención Integral a la Población en Situación de Desplazamiento<sup>21</sup> (la

<sup>21</sup> Folios 338-342



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

cual en su momento no se registró) y la resolución No. 01 del 3 de junio de 2011 del Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia de El Carmen de Bolívar<sup>22</sup>; aunado a la ocurrencia del desplazamiento de los Sres. Medardo José Tovar Salgado y Rodrigo Enrique Torres Niebles y sus núcleos familiares, condición en la que vendieron sus bienes, sus fincas, cuando aún persistía el temor por todos los eventos de violencia generados por el conflicto armado y en medio de la precaria situación económica a la que se vieron avocados en virtud del referido desplazamiento, ya que los proyectos económicos y de vida que venían desarrollando en los susodichos predios se vieron interrumpidos cuando tuvieron que trasladarse a las cabeceras municipales, lugares en los que prácticamente debieron comenzar desde cero; por ello pese al tiempo transcurrido entre su salida y hasta cuando deciden vender, refulge con claridad que aun para esa época en ellos estaba la percepción de permanencia de los grupos armados en la zona, además del peligro que seguía latente por la existencia de minas antipersonales en la región, adicionado a la falta de recursos para volver a hacer productivos los fundos; razones todas estas que develan lo indefectible que resultó ser la opción de negociar por parte de los señores Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado. A partir de lo anterior, se tienen por configurados varios de los supuestos de hecho que activan la presunción establecida el numeral segundo, literal a), del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011<sup>23</sup>, esto es:

*“ARTÍCULO 77. PRESUNCIONES DE DESPOJO EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS. En relación con los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente se tendrán en cuenta las siguientes presunciones:*

(...)

*2. Presunciones legales en relación con ciertos contratos. Salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que en los siguientes negocios jurídicos hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, en los siguientes casos:*

*a. En cuya colindancia hayan ocurrido actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono, o en aquellos inmuebles en donde se haya solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, excepto en aquellos casos autorizados por la autoridad competente, o aquellos mediante el cual haya sido desplazado la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes convivía o sus causahabientes”.*

También se establecen en este caso los supuestos de hecho que activan la presunción prevista por el literal b) del numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, el cual señala:

*“b. Sobre inmuebles colindantes de aquellos en los que, con posterioridad o en forma concomitante a las amenazas, se cometieron los hechos de violencia o el despojo se hubiera producido un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente; sobre inmuebles vecinos de aquellos donde se hubieran producido alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial, con posterioridad a la época en que ocurrieron las amenazas, los hechos de violencia o el despojo.”*

<sup>22</sup> Anotación No. 8 del folio de matrícula número 062-21864 y anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535.

<sup>23</sup> Según dicha norma “para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que (...) hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles”





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

Sobre el particular, se encuentran en el dossier las siguientes declaraciones:

Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, quien fungió como intermediario en las compras efectuadas por Álvaro Echeverría, manifestó:

*“el señor Álvaro Echeverría compró en la zona muchos predios y los fue, no englobando, porque no se hicieron facturas de, perdón, escrituras de englobe, pero si compró los aledaños, entonces yo no sabría distinguir a quien se le compró este, a quien se le compró aquel, sí distingo el lote de mayor extensión, pero individualmente no (...) Cuando llegó acá el doctor Álvaro Echeverría Ramírez, que es el comprador de los predios, ese señor vino con el propósito de adquirir unos predios y se empezó primero a mirar cuales eran, donde estaban, cuales le presentaban mejores ventajas para él de acuerdo a la ubicación, de acuerdo a la clase de suelo (...) ocupamos los servicios de un señor que había vivido muchos años allá en la finca del suegro de él, que es el señor Teobaldo Mesa, y por lo tanto Teobaldo conocía a todos los propietarios porque eran vecinos, se encontraban en el camino o se encontraban en fin, viviendo 20 o 30 años en la zona pues la gente se conoce y bastó con que se compraran 2 o 3 primeros predios para que todo el mundo fuera a vender. Ahí no hubo necesidad de salir a buscar a la gente, porque ellos llegaban con los documentos bajo el brazo o en una bolsa plástica ofreciendo el predio, había inclusive quienes llegaban y no se les negociaba porque estaban ubicados en otro sitio donde el señor Echeverría no estaba interesado en comprar, pero básicamente es eso, se compraron los dos o tres primeros predios y allá llegó todo el mundo, no hubo necesidad de salir a buscar”*

En otra de sus declaraciones el Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, explicó:

*“PREGUNTA (...) ¿Desde qué fecha aproximadamente, si tiene conocimiento, ustedes comienzan a adquirir predios en la zona? RESPUESTA: Eso del 2007 PREGUNTA: ¿Cómo cuantos predios adquirieron, llámese promesa de compraventa, o sea que se haya concretado la compraventa aproximadamente tiene un estimativo? RESPUESTA: Excúseme pero esa pregunta usted me la hizo la vez pasada y ya me la ha preguntado varias veces la verdad es que no tengo ese dato concreto y a mí no me gusta contestar cuando no tengo las cuestiones concretas porque es divagar pero yo le puedo decir que Álvaro Echeverría en ese sector compró 4000 y algo de hectáreas que más bien le puedo contestar de esa manera mas no de predios porque hay unos predios que tienen 8 que tienen 10 otros tienen 15 otros tienen 100 tienen 200 en fin entonces es más fácil cuantificar la captitud de hectáreas”*

Sergio Andrés Osorio Hurtado, vicepresidente administrativo del Grupo Argos, luego de hablar sobre las motivaciones ambientales del proyecto de reforestación y de las condiciones agronómicas y logísticas favorables que encontraron en los Montes de María, señaló:

*“...Montes de María tiene 700 mil hectáreas a veces en ese tema de decir que ARGOS es el gran propietario de Montes de María no tiene sentido, nosotros tenemos solamente 9.000 hectáreas de 700 mil que hay en los Montes de María... (...) nosotros pudimos haber tenido acercamientos para la compra de 10.000 hectáreas pero finalmente solo compramos entre 6.600 y 7.000 hectáreas es decir había casos en que o el vendedor no cumplía no entregaba toda la documentación o no todos los requisitos que estaban en ese check list se cumplían, es decir tuvimos no que deshacer sino simplemente no cerrar negocios que no cumplían con ese estándar, entonces ya estábamos ante una realidad, de un diagnostico social y una posibilidad de adquisición de tierras pero eso se hizo ante los años 2009, 2010, y ahí compramos 6600 hectáreas...”*

Inclusive, Valentín Viera, quien laboró 30 años en Reforestadora del Caribe (finalmente como directivo), señaló que compraron todos los predios de El Aceituno:

*“PREGUNTA: Por las pruebas documentales que tenemos acá, El aceituno estaba compuesto por varias parcelas, ¿ese globo de terreno lo vendió en su totalidad el Sr. Daniel Saldarriaga? RESPUESTA: Correcto, ese en conjunto con otros más, creo que son 16 o 17 lotes, algo así, no me acuerdo de la cifra exacta pero eso está en los documentos (...) se le compró entero al Sr. Saldarriaga”.*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

De ello también da cuenta Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, quien recuérdese trabajó con Álvaro Echeverría:

*"PREGUNTA: ¿El predio El Aceituno del cual es objeto esta solicitud fue vendido bajo la misma modalidad de globo de terreno o cómo fue esa negociación si usted la recuerda? RESPUESTA: Eso no lo compró Álvaro Echeverría como globo, porque cada uno tenía su título, se hicieron las negociaciones individualmente"*

Por su parte, María Isabel Echeverri Carvajal, directora de sostenibilidad y directora de la Fundación Argos, y quien representó a Argos en la suscripción de los contratos de fiducia mercantil, señaló:

*"PREGUNTA: ¿Precise con qué personas concretaron ese tipo de ventas para la adquisición de predios? RESPUESTA: ¿Con quiénes concretamos o con quiénes tuvimos la reunión de socialización? PREGUNTA: No, ¿con quiénes concretaron y con quiénes tuvieron la reunión de socialización? RESPUESTA: Hicimos una adquisición de muchísimas hectáreas, las negociaciones se hicieron con muchísimos propietarios"*

Teobaldo Meza Terán, quien laboró para Álvaro Echeverría (así lo confirmó tanto Echeverría como Bayuelo), precisó:

*"PREGUNTA: ¿Usted participó en la creación de la topografía de todos los planos? RESPUESTA: Claro que sí PREGUNTA ¿cuál fue el porcentaje de predios que vendieron en ese sector donde usted intervino como cuántos más o menos usted puede decir que vendieron? RESPUESTA: Últimamente como también hubieron señores que vendieron tierras, que los comisionaron, personalmente, La Emperatriz, El Aceituno, esas no pagaron comisión sino que ellos mismos comisionaron y las ofertaron toditos no pagaron comisión, pero si más o menos unas 3,000 hectáreas de tierras"*

En este punto es pertinente traer a colación apartes la jurisprudencia de la Corte Constitucional cuando, ha estudiado el fenómeno de la concentración de predios agrarios. Al respecto, en la Sentencia C-644 de 2012, expuso:

*"Es en el anterior contexto que tiene lugar la Constitución de 1991 y con ella la expedición de la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. Esta ley cuyos contenidos pertinentes a los efectos de esta sentencia serán analizados adelante, respondía conforme lo manifestó el legislador[ al interés de desarrollar los cánones de la Carta de 1991, al tiempo que corregir las dificultades que se presentaron con la aplicación de la normatividad agraria precedente, en particular la contenida en la Ley 135 de 1961.*

*De allí que en términos generales estimulara sustancialmente los procesos de adquisición, pero con las correcciones y modificaciones que se estimaron procedentes. Así, se favoreció el sistema de subsidios de un 70% del valor de la UAF y amortización del crédito restante a un plazo no inferior de 12 años. De este modo, la decisión de compra de predios a los campesinos operó mediante la venta directa por parte de los propietarios, con el fin dinamizar el mercado de tierras. A su turno, durante la redacción del proyecto, se estimó que resultaba excesiva la adjudicación de unidades agrícolas en una extensión de 450 hectáreas, toda vez que dicha extensión no consultaba las características agrológicas y topográficas que determinarían razonablemente, en cada caso, la superficie real requerida para lograr una explotación rentable. Sobre este punto en el proyecto de ley se consideró necesario tener en cuenta que la tecnología disponible permitía modificar las condiciones de los suelos, de manera que se contempló la incorporación de estos mejoramientos para potenciar el uso productivo y evitar la concentración ociosa. En ese orden, la UAF, se definió no a partir de una extensión sino a partir de la calidad de la tierra.*

*Pero además, para prevenir la concentración de la propiedad rural, se eliminó la modalidad prevista desde la misma Ley 135 de 1961, de permitir la adjudicación de baldíos sin ocupación previa. Es así como se puso en pie de igualdad a las sociedades comerciales y a los demás adjudicatarios posibles de tierras baldías, al exigirle a las primeras, que eran las beneficiarias de dicha modalidad, los mismos requisitos exigidos a las personas naturales, esto es, explotación efectiva de las dos terceras partes de la superficie solicitada en adjudicación. Para tales efectos,*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

SGC

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

se contempló la celebración de un contrato de explotación de baldíos, sólo vencido el cual resultaría procedente la adjudicación, si además se cumplen las exigencias previstas por la ley.

Con respecto a los sujetos de titulación de baldíos, además de los tradicionales, esto es, los campesinos pobres y las sociedades interesadas en ampliar la frontera agrícola a través de inversiones de capital, la ley reincorporó a las sociedades de personas (colectivas o limitadas) como estaba consignado en la Ley 30 de 1988, así como a las fundaciones sin ánimo de lucro que prestaran servicio reconocido por la ley o beneficio social.

Igualmente y con relación a las tierras adjudicadas, se destaca cómo a partir de la Ley 160 sólo se permite el dominio o posesión y, por tanto posible adjudicación, de una UAF y no de dos (2) como se encontraba previsto hasta la Ley 135 de 1961. También contempló dicha norma la prohibición de **adjudicar tierras** a personas naturales o jurídicas que fueran ya propietarias o poseedoras de otro bien rural en el territorio Nacional. Así mismo, se estimuló el sistema de **Subsidio Integral de Reforma Agraria** que podía cubrir hasta el 100% del valor de la tierra para desarrollar el proyecto productivo agropecuario, para lo cual se previó adicionalmente un contrato de operación y funcionamiento por el tiempo de ejecución del proyecto que en todo caso, no podía ser inferior a cinco años. El beneficiario del subsidio, en adición, no podía vender o enajenar el bien dentro de los **12 años** siguientes al otorgamiento del mismo, con las excepciones de ley y salvo que fuera a favor de **otro beneficiario de los programas de reforma agraria**.

En fin, estas y otras figuras de la ley que se estudiarán con detalle en el momento de efectuar el análisis de constitucionalidad del caso, muestran como las instituciones de la Ley 160 de 1994, se concibieron para garantizar que el esfuerzo que realiza el Estado en identificar y adjudicar tierras baldías (o sea de su propiedad) o de subsidiar su compra, tuviese vocación de permanencia y llegase a campesinos de escasos recursos”.

Más adelante agrega la Corte

“Las nuevas medidas no contemplan los mínimos dispuestos por los artículos 64, 65, 66, como parte de los principios que articulan la igualdad material del Estado social y la apuesta porque el crecimiento y la satisfacción de las necesidades se produzcan en general en el mercado. Porque ninguna de las medidas relacionadas con la supresión de las restricciones para la venta de propiedades, y para la acumulación de UAFs, o de tierras baldías para la explotación en cabeza de un único gran productor ni tampoco los procedimientos y pautas muy generales señaladas, aseguran la propiedad –así sea en otra zona o en otras condiciones- ni siquiera contempla el acceso a los servicios de “educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos” (art. 64 C.P.). Tampoco concreta contenidos mínimos de protección a la producción de alimentos, para la seguridad alimentaria de los campesinos y sus derechos sociales relacionados con la alimentación contemplados desde el DIDH, ni pautas efectivas de promoción de la “investigación y la transferencia de tecnología para la producción de alimentos y materias primas de origen agropecuario, con el propósito de incrementar la productividad”, que no sólo beneficie a los inversionistas y las cifras del crecimiento sino también a quienes han trabajado desde siempre la tierra.

Y es que si bien no existen parámetros estrechos y con poder vinculante definitivo para el Estado, diversas fuentes del Derecho internacional establecen que la concreción de tales mandatos de protección sobre la población campesina y su seguridad alimentaria y la del resto de los asociados y que la protección de la tierra como recurso escaso, riqueza pública y privada, resultan cada vez más necesarios, como formas de proteger derechos individuales, sociales y colectivos. De esta forma, ninguna de las normas jurídicas analizadas, se preocupó en absoluto por asegurar lo que allí se consagra, en perfecta concordancia con las previsiones de la Constitución tantas veces relacionadas.”

Por tanto puede considerarse que la prohibición de acumulación de varias unidades agrícolas familiares por parte de personas naturales o jurídicas cumple una función constitucional relevante, como es proteger derechos individuales, sociales y colectivos de los campesinos y permitir el desarrollo rural en condiciones de equidad.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

En el caso particular, a partir de los documentos obrantes en el expediente, se observa que se adquirieron varias Unidades Agrícolas Familiares, de lo cual dan cuenta los folios de matrícula inmobiliaria No. 062-23535 y 062-23543, correspondientes a los predios “El Aceituno, parcela No. 2” y “El Aceituno, parcela No. 10” (folios en los que consignó su calidad de UAF), así como la escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998 de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, celebrada entre el Sr. Pedro Fernández Gonzáles (en calidad de vendedor) y los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles, Fernando Rafael Fernández Yepes y ocho parceleros más (en calidad de compradores), mediante la cual adicionalmente se divide el predio El Aceituno en diez parcelas, a las cuales se les atribuye la condición de Unidades Agrícolas Familiares, de lo cual se deja constancia en dicha escritura y en el certificado del INCORA de fecha 20 de agosto de 1998. Asimismo, se observan las escrituras públicas No. 378 del 27 de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto, por medio de la cual el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles le vendió la parcela No. 2 al Sr. Álvaro Echeverría, quien posteriormente, mediante escritura No. 341 del 28 de enero de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, por cuenta de Cementos Argos S.A., se la transfiere al Fideicomiso No. 732-1359, “a título de adición”. Igualmente, obra en el expediente escritura pública No. 373 del 27 de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto, por medio de la cual el Sr. Fernando Rafael Fernández Yepes le vende la parcela No. 10 al Sr. Jairo Carlos Bayuelo Ochoa, quien posteriormente se la vende a Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, por medio de la escritura pública No. 668 del 18 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto, quien finalmente, en calidad de fideicomitente, se la transfiere al Fideicomiso No. 732-1435, junto con siete predios más, a través de escritura pública No. 1336 del 12 de marzo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín. Se advierte que tanto en la escritura No. 341 del 28 de enero de 2010, como en la escritura No. 1336 del 12 de marzo del mismo año, se deja constancia de que Reforestadora del Caribe celebró promesas de compraventas con quienes les terminaron vendiendo los predios, las cuales fueron cedidas posteriormente a Cementos Argos, quien según se dejó constancia en dichos instrumentos y conforme a lo declarado por los funcionarios de la mencionada sociedad, autorizó que los bienes pasaran directamente a los mencionados patrimonios autónomos, de los cuales, según los contratos de fiducia mercantil, su único beneficiario terminaría siendo Cementos Argos, a quienes pasarían los bienes tras la finalización del periodo estipulado en dichos contratos de fiducia, todo lo cual permite concluir no solo la concentración de la propiedad en cabeza de Argos, sino también la concentración de tierras sujetas al régimen agrario de las unidades agrícolas familiares.

En suma, encontrándose configurados los supuestos de hecho de la presunción establecida en el artículo 77, numeral 2º, literales a) y b) de la Ley 1448 de 2011, y teniendo en cuenta que la parte opositora no logró desvirtuar la ausencia de consentimiento en los contratos, aunado a la causa ilícita de los negocios jurídicos mencionados en razón a la concentración de unidades agrícolas familiares, que está prohibida por ley, la consecuencia directa que sigue de ello es que el acto o negocio de que se trate sea reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estén viciados de nulidad absoluta, y que descarta un libre consentimiento de parte de los hoy solicitantes de la restitución de sus tierras, por lo que esta Sala concederá el derecho fundamental a la restitución de tierras de los mencionados solicitantes y por tanto la restitución jurídica y material de los inmuebles “El Aceituno” y “El Aceituno, parcela No 2”, respectivamente.

Así las cosas, con relación al predio “El Aceituno, parcela No. 2” se configuran:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- La inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, formalizado mediante escritura pública No. 378 del 27 de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto.
- En general, la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se hayan celebrado sobre la totalidad o una parte del bien, como son:
- La nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Reforestadora del Caribe S.A., del cual se hace mención la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010 de la Notaría 29 de Medellín.
- La nulidad absoluta de la cesión de la antedicha promesa de compraventa, celebrada entre Reforestadora del Caribe S.A. y Cementos Argos S.A., negocio que se encuentra mencionado en la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010 de la Notaría 29 de Medellín.
- La nulidad absoluta de la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010, por medio de la cual el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere "a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359", cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado Parcela No. 2.
- La inexistencia de cualquier posesión que hubiere iniciado sobre el bien objeto de restitución, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.

Por su parte, con respecto al predio "El Aceituno" se configuran:

- La inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre los Sres. Rodrigo Medardo José Tovar Salgado y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, formalizado mediante escritura pública No. 31 del 6 de abril de 2010 de la Notaría Única de Córdoba.
- En general, la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se hayan celebrado sobre la totalidad o una parte del bien, en especial los siguientes:
- La nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Reforestadora del Caribe S.A., del cual se hace mención la escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín.
- La nulidad absoluta de la cesión de la antedicha promesa de compraventa, celebrada entre Reforestadora del Caribe S.A. y Cementos Argos S.A., negocio que se encuentra mencionado en la escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín.
- La nulidad absoluta de la escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, por medio de la cual el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere "a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359", cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado El Aceituno.
- La inexistencia de cualquier posesión que hubiere iniciado sobre el bien objeto de restitución, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Así, le corresponde a la Sala verificar si los opositores mostraron durante el devenir contractual un comportamiento diligente, ajustado a la buena fe exenta de culpa, sobre lo que hay que anotar que el artículo 88, inciso tercero, de la Ley 1448 de 2011 dispone que le corresponde a los opositores acompañar al escrito de oposición los documentos que quieran hacer valer como prueba de la buena fe exenta de culpa, encontrándose que, en el presente caso, no puede tener aplicación la Sentencia C-330 de 2016, en los apartes que establece la posibilidad de flexibilizar el análisis de la buena fe exenta de culpa frente a quienes tienen la calidad de ocupantes secundarios en condiciones de vulnerabilidad, ya que en dicha providencia la Corte Constitucional determinó que “esta posibilidad no debe cobijar a quienes se encuentran en una situación ordinaria, o a quienes detentan poder económico, como empresarios o propietarios de tierras”, como ocurre en el sub examine.

Precisado lo anterior se abordarán las pruebas de la parte opositora, tendientes acreditar que su comportamiento estuvo ajustado a la buena fe exenta de culpa.

Santiago Jaramillo Botero, quien manifestó tener 6 años trabajando en Argos S.A., y ser el gerente legal de la compañía en Colombia, expresó:

*“...yo era parte del departamento jurídico de cementos Argos en ese momento y con un grupo de abogados, diseñamos un protocolo legal para la adquisición de tierras en esta zona del país y un protocolo que llamamos o denominamos protocolo reforzado teniendo en cuenta que la zona de montes de María era una zona de pos conflicto y en donde era muy necesario tener un protocolo transparente para hacer cualquier tipo de transacción inmobiliaria (...) uno de los puntos del protocolo era que todos los inmuebles que fueran a hacer parte de este proyecto agroindustrial tenían primero que ser objeto de ofrecimiento, había una promesa de compraventa con unas particularidades, una particularidad una que resalto dentro de ese protocolo reforzado es que la compraventas estaban sujetas a lo que en derecho llamamos condición suspensiva, es decir el negocio solo se realizaba si se cumplía una condición y la condición era que un tercero externo a nosotros y externo a la fiduciaria nos diera una aprobación jurídica sobre la viabilidad del negocio, si dicha condición no se cumplía no había negocio, digamos una de las partes del protocolo, segundo nosotros nos apartamos dentro de ese protocolo un poco de la informalidad que muchas veces prima en los negocios inmobiliarios o en las zonas rurales en Colombia donde por ejemplo es como un comprar posesiones o falsas tradiciones precisamente por el refuerzo que le queríamos dar al protocolo únicamente hicimos adquisiciones cuando se trataba de propiedad plena y cuando el promitente vendedor lograba demostrar que había propiedad plena, sobra decir que el dicho estudio o importante mencionar que en dicho estudio era particularmente importante la verificación de las condiciones agrarias de los predios en cuanto a descartar que hubieran normas agrarias que de una u otra manera restringieran la transparencia de ese inmueble así como medida de protección a la población desplazada es decir que las mismas hubieran sido levantadas por un comité competente también resalto que la compañía siempre escritura y eso digamos si no es parte de este protocolo reforzado sino de nuestra actuación porque así nos lo exigen además las entidades de vigilancia sobre nosotros implicaba que siempre hiciéramos las escrituras por valores por el mismo valor que negociábamos se corría o se hacia la escritura de compraventa del inmueble y por último en el protocolo y es digamos parte o una combinación de la recomendación que vimos en el área jurídica pero también en el área financiera se decidió que el vehículo para la adquisición de estos predios fuera un fideicomiso a través de un patrimonio autónomo lo que en nuestro concepto le daba también más transparencia a ese negocio digamos que así resumiría los puntos clave de ese protocolo. (...) PREGUNTA: Bien, un punto para finalizar, en la actuación incluso en la demanda se cuestiona bastante la constitución del fideicomiso ¿usted nos podría indicar cuál fue la finalidad o el por qué se constituye o por qué se adopta esa modalidad de compra? RESPUESTA: Si muy importante esta aclaración doctor y digamos que la constitución del fideicomiso o el patrimonio autónomo tiene origen en un estudio importante que hace el área jurídica pero sobre todo en replicar un esquema que ya teníamos en otro negocio forestal de dimensiones similares (...) para este caso el patrimonio autónomo a nosotros nos garantizaba pasar una serie de bienes en este caso una de serie bienes rurales a un patrimonio autónomo con el fin de emigrar posteriormente hacia una figura que se conoce como fondo de capital privado en donde nosotros no esperábamos ser únicamente los socios sino contar participación de entidades privadas y entidades públicas y cuando hablaba de que este es una réplica de un modelo anterior, me refería a que nosotros en San Onofre la compañía hace dos años constituyó un fondo de capital privado para el proyecto agroforestal de san Onofre en donde (...) cementos Argos es parte pero también tenemos fondos de pensión y cesantías participes de este gran proyecto así como entidades públicas como Finagro, entonces básicamente el esquema quería ser coherente siendo una segunda etapa de un proyecto que teníamos ya en san Onofre (...) con ese*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

protocolo que les mencionaba inicialmente en que al ser un patrimonio autónomo administrador de los bienes nos garantizaba también la transparencia que estábamos buscando en esta zona de pos conflicto y es que las sociedades fiduciarias los patrimonios autónomos solo pueden ser administrados por sociedades fiduciarias y las sociedades fiduciarias son vigiladas por la Superintendencia Financiera entonces al ser la superintendencia financiera la que vigile también a esa sociedad fiduciaria teníamos un doble control entonces cuando nosotros mandábamos el estudio de título a un abogado externo la solicitud de estudios de títulos igualmente pasaba a la fiduciaria quien por normas de administración de patrimonio autónomos tenía que surtir el mismo proceso esto desde el punto de vista inmobiliario, desde el punto de vista de lo que nosotros llamamos conocimiento del cliente proveedor ambas compañías con nosotros como la sociedad fiduciaria que administraba ese patrimonio autónomo estamos obligados a (...) acceder a listas de lavado de activos y otras listas de antiterroristas mundiales para verificar que cualquiera de las personas donde estaban haciendo transacciones no tengan antecedentes que sean .. o legalmente adversos a nuestros intereses entonces ahí trato de resumir las razones por las cuales nosotros constituimos un patrimonio autónomo”.

Por su parte, Sergio Andrés Osorio Hurtado, vicepresidente administrativo del Grupo Argos, declaró:

“...Grupo Argos (...) veíamos varios acontecimientos positivos en el establecimiento de la teca, el impacto positivo sobre el medio ambiente, un tema de generación de ingresos que podía ser incluso en asocio con habitantes de las regiones donde estuviéramos presentes, hacia parte incluso también o acompañada de una estrategia rural, una estrategia de generación de empleo y después de ver esos primeros resultados de lo establecido en los 80 en el departamento de Córdoba, nos pusimos a revisar en la junta directiva cual debería ser el sitio en donde nosotros quisiéramos establecer nuevas plantaciones forestales (...) en Montes de María nos ofrecían como los siguientes aspectos técnicos que encajaban perfectamente en los requisitos que nosotros teníamos, uno era el nivel clima, la topografía de la tierra y un tema que es súper importante el tema forestal, es que se podía adquirir o había la posibilidad, la disponibilidad de tierras en núcleos importantes, en el establecimiento de teca hay unos volúmenes o tamaños de núcleos que son relevantes para que haya un negocio que sea o para que haya una actividad que realmente genere o agregue valor, es que pues yo no gano nada sembrando diez, veinte hectáreas de teca sino que puedo tener un núcleo importante (...) se le sumó un tema muy importante distinto al tema técnico que les acabo de mencionar y aun tema logístico que es fundamental y es que Montes de María está entre 100 y 150 máximo kilómetros de los puertos, es decir teníamos la posibilidad de que la exportación de teca (...) a través del estado se generó un documento Conpes creo que el año 2002, 2003, donde invitaban al sector privado y a las empresas que tuvieran relación con el sector forestal a que llegaran a nuevos sitios a establecer esas plantaciones con el objetivo de aumentar la frontera forestal del país(..) ya uno veía que ya estaba Acción Social, estaba el Ministerio de Agricultura, estaba el Sena y otras instituciones pero faltaba obviamente la presencia del sector privado, (...) los conceptos del área legal y ellos hicieron una lista muy exhaustiva de los requisitos que teníamos que evacuar para la compra de tierras entre eso iba la revisión de los títulos, la revisión de que todos los papeles estuvieran en regla, los documentos del vendedor, de que los permisos a que hubiese lugar en caso de que en los predios de alguna zona que pudieran tener algún tipo de restricción estuvieran con esos permisos y después de recibir toda esa documentación cada vendedor nos tenía que entregar eso, y eso fue un proceso de uno o dos años, pues el área legal en conjunto de abogados externos damos lo que llamamos un aval, solo a partir de ese aval se podía hacer el negocio (...) nunca hemos utilizado intermediarios ni comisionistas porque solo nosotros sabemos qué es lo que tenemos que comprar,(...) fuimos a la comunidad dijimos Argos quiere, Reforestadora del Caribe quiere establecer una plantación forestal con nombre y apellido”.

Valentín Viera, quien trabajó 30 años para Reforestadora del Caribe (finalmente como directivo), declaró:

“esta es una zona que en el momento que se decidió hacer la inversión en este sitio acababa de pasar por un proceso de violencia primero fue una etapa de guerrilleros no sé la historia con precisión, cuál fue el componente de violencia, pero para el año 2010, 2009, que se decidió hacer esa inversión en el tema forestal, en esta zona en general ya había pasado todo ese tema de violencia, era una zona que se consideraba o en ese momento estaba muy abandonado por todos los entes del Estado, el tema de vías muy deteriorado, el tema de escuelas muy deteriorado, el tema laboral muy deteriorado, aquí no había una empresa formal legalmente constituida, entonces se pensó que estas zonas el impacto de una empresa que entraría a operar dentro de todo ámbito legal, podía generar un impacto favorable a la zona, esa fue una de las motivaciones que llevo a hacer esa inversión en esta zona (...) PREGUNTA: sírvase decir si en otros casos diferentes a este llegó a presentarse ante Cementos Argos o ante Reforestadora del Caribe alguna



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

persona para oponerse a la adquisición de la tierra o para aducir que ella era la verdadera titular y que había sido despojada o maltratada por haber salido de la propiedad que estaban ustedes buscando adquirir  
RESPUESTA: No, en caso de haberse presentado simplemente hubiéramos excluido esa propiedad de la compra, Argos en ningún momento quería ningún inconveniente de tipo jurídico en esta zona al comprar esas tierras (...) PREGUNTA: Cambiando de tema, usted nos quiere precisar si Cementos Argos y Reforestadora del Caribe le habían hecho previamente a quienes les vendió esta tierra en este caso el Sr. Saldarriaga el encargo de adquirirla para después revenderla a Argos o cómo fue el contacto con este vendedor en particular que lleva a que él les vendiera esta tierra(...)? RESPUESTA: La oferta siempre venía de los dueños, Argos cuando llegó a esta zona los vendedores se acercaron obviamente Argos por su fortaleza y demás garantiza que va a pagar sus cosas, pienso que sería por eso, pero en ningún momento buscaron a Daniel, él se ofreció a vender su tierra (...) PREGUNTA: ¿los señores (...) Álvaro Echeverría, Daniel Saldarriaga, funcionaban o trabajaban al servicio de la compañía argos ya sea como comisionistas o intermediarios o cualquiera otra modalidad que sirviera para adquirirlos? RESPUESTA: No, nada, el vínculo comprador-vendedor”.

Mauricio Antonio Moreno Toro, gerente forestal entre el 2006 y el 2011, expresó:

“PREGUNTA: Sírvase decir si usted supo por qué Cementos Argos acudió a la figura de un fideicomiso para adquirir estas tierras para este proyecto agroindustrial? RESPUESTA: La pretensión que se tenía con este proyecto era una cosa muy importante para el país, una masa forestal muy interesante que fuera una gran capturadora de carbono como ya lo mencioné, entonces el vehículo del fideicomiso buscaba la posibilidad de atraer nuevos socios, nuevos inversionistas de una manera muy fácil, de una manera sencilla, que fuera rápida, expedita, en caso que llegaran nuevos socios por lo menos hasta donde yo llegué (...) PREGUNTA: (...) diga si había relaciones previas ente Cementos Argos y Reforestadora del Caribe y ese vendedor que fue el señor Daniel Saldarriaga o cómo se creó la relación que llevo a la venta de este predio entre ambas partes RESPUESTA: Relación previa con Daniel no había, con Daniel Saldarriaga, él en algún momento dado resulto ser cercano a funcionario de la compañía y nos enteramos y él nos ofreció que tenía unos lotes aquí en el Carmen que nos pudiera vender pero no fue ni vaya y busque tierra ni nada, no fue por ninguna encomienda, él vino a vendernos a nosotros (...) Conoce las razones por las cuales Argos no adquirió directamente por compraventa directa dichos predios y tuvo que recurrir a figura de fideicomiso? RESPUESTA: Simplemente era más fácil por el fideicomiso, por facilidad de la cosas (...) PREGUNTA: Usted tenía conocimiento de la existencia de alguna sociedad de tipo comercial o de hecho entre los señores Daniel Saldarriaga, Álvaro Echeverría, todas esas personas que le vendieron a Argos y Reforestadora del Caribe? RESPUESTA: Daniel por lo que conozco totalmente independiente PREGUNTA: ¿Nunca fue socio antes o después o en el proyecto? RESPUESTA: Daniel nunca fue socio nuestro y tenía su propio negocio que fue las tierras que nos vendió (...) Álvaro tampoco era socio de Argos ni de nada por el estilo, Álvaro era un señor que tenía unas tierras por aquí que había llegado mucho antes que nosotros, se acercó a nosotros a vendernos, y miramos y vimos que había posibilidades pero ninguna relación diferente a esa comercial que se estableció en ese momento”.

También, se encuentra la declaración de Claudia Patricia Ochoa Tobón, quien manifestó ser la directora de planeación ambiental en Argos, explicó que la empresa decidió llevar a cabo un proyecto de reforestación enmarcado en los mecanismos de desarrollo limpio (MDL) y el protocolo de Kioto, con el fin de capturar el gas carbónico producido por sus cementeras. Asimismo, expone cómo fue el proceso de socialización del proyecto con las comunidades, durante el cual no recibió ninguna queja por parte de los pobladores, ni nadie le manifestó que había sido despojado de su tierra o que había sido desplazado. Agrega que en los años 2010 y 2011 cuando fue a las veredas de El Carmen de Bolívar había problemas de orden público. Por último, explica que la compañía previamente se encarga de hacer unos estudios socioeconómicos de las comunidades, a partir de los cuales se determinó que estas tenían muchas necesidades básicas insatisfechas, por lo que fue positivo el empleo que generó Argos.

Se encuentra también la declaración de Juan Guillermo Toro Silva, quien señaló ser el director del negocio agroindustrial en Tekia S.A.S. (antes Reforestadora del Caribe), empresa filial de Argos, explicó que los negocios forestales son importantes en la medida que se suple la demanda de madera y se frena la explotación de bosques nativos. Agrega que el negocio de teja es de bajas rentabilidades pero seguras, pero que para hacerlo





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

rentable es necesario que el área sea grande, principalmente en razón a que deben construirse vías, y ello es costoso.

Santiago Jaramillo Botero, quien ya se dijo declaró en su calidad de gerente del área legal de la empresa Argos, en otra de las declaraciones rendidas aseveró:

*"PREGUNTA: Por qué razón algunas de las tierras fueron inicialmente prometidas en venta por Reforestadora del Caribe pero finalmente las acabo adquiriendo Cementos Argos, por qué participaron ambas sociedades en el proceso de adquisición de la tierras y no únicamente Reforestadora o únicamente Argos. RESPUESTA: Reforestadora del Caribe es una filial de absoluto control es una subsidiaria de absoluto control de parte de Cementos Argos, inicialmente se tomó la determinación, es importante aclarar primero que el objeto social de Reforestadora del Caribe es precisamente llevar a cabo las actividades de reforestación pero para el caso específico de la compra de estos inmuebles aun cuando en principio se pensó que la sociedad que debía adelantar esta adquisición debió haber sido Reforestadora del Caribe luego por un tema financiero se consideró que la matriz, incluso por darle más seriedad al negocio, Cementos Argos participara directamente en la adquisición de los predios siendo Reforestadora del Caribe una entidad especializada en la operación y en la cual tendría unos predios que son de su matriz pero operándolos por su experticia en los manejos de los asuntos de reforestación (...) Por qué el patrimonio autónomo, precisamente este tipo de inversionistas únicamente harían efectiva su inversión al estar tan regulados por entidades como la Superintendencia Financiera en vehículos que fueran de un lado idóneos pero de otro lado seguros para llevar a cabo el negocio, (...) un proyecto que tiene solidez jurídica y esa fue básicamente la razón por la que nosotros constituimos un patrimonio autónomo ahora, desde el punto de vista tributario registrar este tipo de figura son recibidas por el gobierno como un tipo de vehículo que beneficia a este tipo de proyectos, que beneficia a la participación de entidades o de inversionistas de diferente orden y buscando hacer más eficientes este tipo de negocios (...), el patrimonio autónomo tiene una vocación importante y es que puede migrar a ser luego un fondo de capital privado (...) PREGUNTA: ¿ (...) nos puede explicar qué nivel de conocimientos tenía Cementos Argos y Reforestadora del Caribe y qué nivel de conciencia tenían acerca de que llegaban a invertir en adquisición de tierras en unas zonas que habían estado afectadas fuertemente por la violencia y por los problemas sociales, qué decisiones desde el punto de vista jurídico fueron marcadas por ese conocimiento y por esa conciencia de la cual le pregunto? RESPUESTA: - Nosotros sabíamos que la zona donde estábamos invirtiendo era una zona de posconflicto, es un hecho que precisamente nos motivó aún más por el propósito de la reconstrucción de tejido social, ahora, sabíamos que esto implicaría llevar a cabo un protocolo y una diligencia para la compra de estos inmuebles de manera que no fuéramos a incurrir en ninguna irregularidad y por eso desde el primer momento acudimos al apoyo de expertos externos en el derecho inmobiliario con el fin de asegurar que los predios que fuéramos a comprar estaban libres de vicio en su cadena de tradición, dentro de esas revisiones que hacían estos expertos en derecho inmobiliario se encontraba por ejemplo el hecho de que los predios no tuvieran inscrita ninguna medida colectiva a la que hace referencia la Ley 387 y que tampoco tuviera algún tipo de irregularidad desde el punto de vista agrario (...) PREGUNTA: ¿Explique en que consiste la figura de la adición a un fideicomiso, teniendo en cuenta que la Superintendencia de Notariado puso en algún momento en duda la realidad de esta figura y la procedencia de la misma para transferir la propiedad de tierras y agregue si ustedes, en el departamento jurídico tuvieron la ocasión de explicarle al actual superintendente el sentido y veracidad de esa figura de adición al fideicomiso? RESPUESTA: La adición al fideicomiso, usar ese título en las escrituras públicas era reflejar la realidad jurídica de lo que nosotros estábamos haciendo, nosotros teníamos un patrimonio autónomo constituido como un vehículo para integrar unos inmuebles a un proyecto forestal, entonces la figura escogida, incluso recomendada por la fiduciaria fue la de incrementar ese patrimonio autónomo a través de una figura que se conoce como la adición al fideicomiso, es simplemente llevar un activo a un patrimonio autónomo que comienza sin recursos y que se va adicionando, es importante tener en cuenta y esto podrá sonar muy jurídico pero la transferencia al patrimonio autónomo sigue los principios de lo que en Colombia se denomina traslaticio del dominio que para que una persona en este caso, el vehículo del patrimonio autónomo se haga dueño de inmueble pues obviamente tiene que surtir digamos dos etapas, una que es la etapa del título y la otra la del modo. Estamos hablando específicamente del título es decir aquel que se incorpora en la escritura pública y al que hemos llamado adición al fideicomiso. Cuando esa escritura pública se registraba digamos que se unía ese título con el modo tradición, entonces finalmente lo que nosotros hicimos fue recibir por el modo de tradición también conocido como enajenación unos activos por un título que se llamaba adición al fideicomiso y que es completamente legal en Colombia porque nuestro ordenamiento jurídico acepta los contratos que denominamos atípicos los actos jurídicos innominados".*

Por otro lado, Juan Pablo Suarez Calderón, representante legal de Fiducor S.A., en calidad de vicepresidente jurídico, rindió su declaración en los siguientes términos:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

*“PREGUNTA: En declaraciones realizadas anteriormente en este despacho, se señalaba que la empresa Argos S.A. tiene como uno de sus filiales a la Reforestadora del Caribe. Yo quisiera saber con qué persona o bajo que modalidad se celebró el contrato de fideicomiso para la administración de varios predios ubicados en el Carmen de Bolívar, entre los cuales se encuentra el que se solicita en la presente demanda con ARGOS. ¿Bajo qué modalidad se celebró el contrato? RESPUESTA: Es un contrato de fiducia mercantil. Hay que hacer una precisión, el fideicomitente es el señor Daniel Saldarriaga, Cementos Argos S.A. es simplemente beneficiario del fideicomiso. (...) PREGUNTA: ¿Existen dentro de esa modalidad, dentro de los contratos de fideicomiso existen predios que hayan sido adquiridos directamente por argos? RESPUESTA: Todos los esquemas fiduciarios son muy amplios, no hay una sola forma, en el caso particular, Argos aparece como beneficiario y hay negocios en los cuales Argos aparece como fideicomitente de esos negocios fiduciarios. PREGUNTA: ¿Cuántos fideicomisos fueron constituidos como beneficiarios Argos? ¿Solamente hace parte del predio que estamos solicitando o existen más? RESPUESTA: como le decía hace algún momento, en la escritura pública que se suscribió en marzo de 2010, habían ocho predios más. PREGUNTA: ¿Fiducor conocía de la existencia de una medida de protección sobre la zona baja del Carmen de Bolívar, la cual se estableció en virtud de los hechos de desplazamiento y compras masivas sobre esos predios? RESPUESTA: Fiducor como en cualquier negocio fiduciario donde estén involucrados bienes raíces hace como le corresponde el estudio de títulos que le señalan las disposiciones legales que regulan el negocio fiduciario, Fiducor es una entidad vigilada por la Superfinanciera, porque es una entidad financiera, en ese sentido, Fiducor evalúa todos los predios a través de los estudios de títulos correspondientes, evalúa la condición de las personas que se vinculan a la fiduciaria sea en calidad fideicomitentes o constituyentes o sea en calidad de beneficiarios y evaluados todos esos aspectos si las pruebas se evacuan satisfactoriamente, es procedente la celebración del negocio, en este caso particular, no se advirtió ninguna circunstancia que llevara a que el negocio no se pudiera realizar, es decir, si se hicieron todas las evaluaciones correspondientes las cuales fueron satisfactorias. (...) PREGUNTA: ¿Por qué la celebración de un fideicomiso y no de compraventa directa de dichos predios a favor de la Reforestadora o de Argos? O sea, explique por qué esa trilogía entre Argos, la Reforestadora y Fiducor. RESPUESTA. Perfecto, como se lo venía explicando ahorita, tal vez lo voy a explicar un poco más detalladamente pero son los mismos argumentos que le acabo de señalar, la causa, es un plan de reforestación, los medios son la tierra para poder desarrollar ese plan, el esquema fiduciario simplemente se convierte en un garante para que esos inversionistas nacionales y extranjeros que estén interesados en ese plan tengan como garante un tercero que no es parte del plan de desarrollo forestal sino que se convierte en un administrador profesional como lo es una entidad fiduciaria, de tal manera que a la postre cualquier persona que fuera invertir recursos o bienes o que estuviera interesado en participar de manera directa o indirecta en ese plan de reforestación tuviera de por medio una entidad especializada en administración, vigilada por la Superintendencia y que lo convierte en un tercero plenamente apto y responsable para la administración de un plan en el cual digamos ella cumple una función de honrar los compromisos que estaban en esos planes de inversión y que no dejaban el inmueble en cabeza de quien estaba con interés de adquirirlo o quien estaba con interés de invertir en el mismo, de tal manera que el esquema fiduciario como pasa en gran parte del tráfico mercantil de las relaciones comerciales se vuelve el esquema fiduciario en un instrumento verdaderamente útil y necesario para la administración de un bien y en este caso para cumplir la finalidad que era la administración de los recursos de las personas que se vincularon a este plan. (...) el negocio fiduciario tiene inicialmente dos partes que son fideicomitente, que es el que lo constituye, en este caso el señor Saldarriaga y un fiduciario que es la sociedad fiduciaria, eso está en el artículo 1226 del Código de Comercio, en la parte final de ese título dice que el fideicomitente podrá ser el mismo beneficiario o un tercero llamado fideicomisario o beneficiario, y la voluntad de las partes fue, cuando se constituyó el negocio fiduciario, que Argos fuera el beneficiario de esos bienes que estaban fideicomitados, ¿pero cuándo?, cuando se cumplieran los plazos y las condiciones que estaba previstas en el contrato. El contrato se celebra el 2 de marzo de 2010, se dice que a los 5 años después de que se verifiquen las condiciones Argos iba a obtener la propiedad, eso fue hasta el 2 de marzo de 2015, que se cumplía esa condición y en ese momento la fiduciaria tenía que cumplir con esa formalidad. PREGUNTA: Sí doctor, pero la pregunta es, ¿por qué Argos? porque ese tercero pudo haber sido cualquier empresa o cualquier otra persona (...) RESPUESTA: El contrato subyacente que da origen al fideicomiso, es una negociación privada de la voluntad de las partes entre el señor Saldarriaga y cementos Argos (...) se aportó el inmueble y ese inmueble repito, tenía, como se iban a vincular terceros que iban a aportar recursos, era importante que un tercero imparcial experto en la administración de activos, tuviera en sus manos la titularidad y después de cumplidas las condiciones se lo entregara al beneficiario, pero el propósito de todo ello era canalizar todos los recursos que los inversionistas nacionales y extranjeros que estuvieran interesados en invertir en el plan forestal, tuvieran la garantía de que un tercero ostentaba la titularidad jurídica del inmueble. (...) Es un acuerdo entre ellos y se termina para que el señor Saldarriaga no tradite el inmueble porque sobre el inmueble se va a desarrollar ese plan forestal donde vienen unas personas terceras a participar con inversión de recursos, se establece que el mecanismo adecuado sea el contrato de fiducia mercantil que sirve como vehículo para conservar la titularidad del bien, conservar, darle*



garantía a las partes de que ese tercero es experto en administración y que sobre el mismo se puede desarrollar ese plan forestal sin que Argos ni el señor Saldarriaga dependa de la voluntad de ellos que se continúe o no ese plan forestal, como en el contrato de fiducia quedan pactadas unas condiciones esas condiciones son obligatorias para las partes hasta el vencimiento de los plazos (...) Entonces es más adecuado desde el punto de vista técnico, administrar esos bienes a través de fideicomisos que tienen la capacidad y la estructura logística para poder administrar adecuadamente los inmuebles, no el plan de reforestación sino adecuadamente los inmuebles y para que sobre esos inmuebles que se entregan a título de comodato que se entregan legítimamente, se pueda desarrollar todo el plan forestal.

Finalmente, María Isabel Echeverri Carvajal, directora de sostenibilidad de la empresa Cementos Argos y directora de la Fundación Argos, respondió a los cuestionarios de la siguiente manera:

"PREGUNTA ¿(...) si la intención de Argos para la adquisición de esos predios, incluyendo el que se solicita en esta demanda, era el desarrollo de un proyecto forestal, por qué no fue beneficiaria la Reforestadora del Caribe; dentro del fideicomiso y por qué lo es Argos? RESPUESTA: (...) en ese proceso empezó la Reforestadora del Caribe, en la misma demanda lo puede encontrar, que fue la Reforestadora del Caribe quien suscribió las promesas de compraventa, pero en ese camino Argos, y yo creo que lo pueden verificar públicamente, Argos ha sufrido varios procesos de reorganización societaria, en ese camino Argos vivió un proceso de escisión en virtud del cual se paró un poco sus negocios porque antes todo estaba revuelto en la compañía, teníamos cementos, huertos, inmuebles, carbón, reforestación y durante el año 2010, 2011, 2012 vivió un proceso de reorganización societaria que precisamente quería organizar más la casa en materia de negocios (...) PREGUNTA: Usted sabía de la medida de protección o Argos tenía conocimiento de la medida protección que pesaba sobre los predios de la zona baja del Carmen de Bolívar? RESPUESTA: Teníamos conocimiento de que había, digamos, el proceso de entrada de Argos a la zona se dio, una parte antes de que fuera declaradas esas zonas en restricción y durante las compras también se dieron, teníamos y algunos de los predios que nosotros adquirimos tenían inscritas las medidas de protección, este específicamente no tenía medida de protección pero si teníamos conocimiento de la situación y realizamos los trámites que la ley tenía para esos predios, en los casos en que había medida de protección, se solicitaron, las respectivas autorizaciones a los comités respectivos, fuera municipal o departamental. (...) RESPUESTA: Sí, hay una promesa de compraventa; en virtud de la cual originalmente la Reforestadora del Caribe prometía comprar y él prometía vender el predio Las Aceitunas y posteriormente ese contrato de promesa de compraventa fue cedido a cementos Argos, dentro de ese proceso de reorganización societaria que yo le mencioné. PREGUNTA: Y entonces hay una promesa de compraventa y además el señor Saldarriaga es parte de este proceso, se hace parte de este proyecto en calidad de fideicomitente, entonces también se le preguntaba ¿cuáles eran los beneficios que recibía Daniel Saldarriaga con ese negocio, sabe usted cuáles son? RESPUESTA: R. El negocio fue un negocio de venta de la tierra y el beneficio que el obtuvo fue el pago de precio por la venta del inmueble. (...) Entonces empezamos, también íbamos aprendiendo en el camino, y primero, las primeras compras el fideicomitente era el vendedor, después dijimos no, no hay necesidad de dar tanta vuelta, pero en el camino se iba reestructurando esas formas de adquirir, y entonces digamos que el globo final y el más grande y el último volumen de tierras que se cumplieron no tenían ese paso adicional que se estaba dando acá de que el señor Saldarriaga fuera a FIDUCOR y constituyera su fideicomiso, pusiera la tierra, nosotros fuéramos los beneficiarios, sino que ya se hizo de manera diferente y entonces fuéramos nosotros los que directamente quienes constituíamos el patrimonio directamente aportábamos el inmueble a ese patrimonio".

Ahora bien, esta Sala recreará el devenir contractual de los predios "El Aceituno, parcela No. 2" y "El Aceituno" para, a partir de allí, determinar si dichas operaciones estuvieron acorde a las formalidades exigidas por la ley, tal y como lo exigiría la diligencia contractual propia de la buena fe exenta de culpa.

## El Aceituno Parcela No. 2

Mediante escritura pública No. 378 del 27 de junio de 2008, de la Notaría única de San Jacinto, el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles le vendió la Parcela No. 2 al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Luego, Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez celebra contrato de promesa de compraventa con Reforestadora del Caribe S.A. Si bien no hay prueba en el expediente de dicho negocio jurídico, del mismo se hace mención en la escritura No. 341 del 28 de enero de 2010 y su existencia es aceptada en el escrito de oposición.

Más adelante, Reforestadora del Caribe S.A. cedió su posición contractual a Cementos Argos S.A., hecho del que se dejó constancia en la mencionada escritura No. 341 y el cual además fue aceptado en el escrito de oposición.

Posteriormente, por medio de la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010, el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, "por cuenta" de Cementos Argos S.A., transfirió la parcela No. 2 directamente al Fideicomiso No. 732-1359 (cuyo vocero es Fiducor S.A.) operación que realizó "a título de adición al fideicomiso".

El Fideicomiso No. 732-1359, fue constituido mediante documento privado del 21 de octubre de 2009, en el cual Cementos Argos S.A. obró como fideicomitente y se estableció que el beneficiario del fideicomiso sería en un 100% Cementos Argos S.A. (cláusula sexta). En dicho documento se estableció también que los bienes que se transfirieran a dicho fideicomiso serían entregados a Reforestadora del Caribe S.A., a título de comodato precario y gratuito (cláusula cuarta). Asimismo, se determinó que la duración del contrato sería indefinida (cláusula décima séptima) y que tras su terminación los bienes pasarían a manos del fideicomitente, esto es, Cementos Argos S.A. (parágrafo de la cláusula décima octava).

#### **El Aceituno.**

Mediante escritura pública No. 31 del 6 de abril de 2010, de la Notaría Única de Córdoba (Bolívar), el Sr. Medardo José Tovar Salgado le vendió el predio El Aceituno al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez.

Luego, Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez celebra contrato de promesa de compraventa con Reforestadora del Caribe S.A. Si bien no hay prueba en el expediente de dicho negocio jurídico, del mismo se hace mención en la escritura No. 341 del 28 de enero de 2010 y su existencia es aceptada en el escrito de oposición.

Más adelante, Reforestadora del Caribe S.A. cedió su posición contractual a Cementos Argos S.A., hecho del que se dejó constancia en la mencionada escritura No. 341 y el cual además fue aceptado en el escrito de oposición.

Ulteriormente, por medio de escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, actuando "por cuenta" de Cementos Argos S.A., le transfiere "a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359", cuya vocera es Fiducor S.A., la propiedad del predio denominado El Aceituno.

El Fideicomiso No. 732-1359, fue constituido mediante documento privado del 2 de marzo de 2010, en el cual Cementos Argos S.A. obró como fideicomitente y se estableció que el beneficiario del fideicomiso sería en un 100% Cementos Argos S.A. (cláusula sexta). En dicho documento se estableció también que los bienes que se transfirieran a dicho fideicomiso serían entregados a Reforestadora del Caribe S.A., a título de comodato precario y gratuito (cláusula cuarta). Asimismo, se determinó que la duración del contrato sería indefinida (cláusula décima séptima) y que tras su terminación los bienes pasarían a



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

manos del fideicomitente, esto es, Cementos Argos S.A. (parágrafo de la cláusula décima octava).

Pues bien, de los documentos que demuestran la compraventa realizada y que atienden a los bienes objeto de la litis se puede inferir que el Sr. Echeverría compró a bajos precios, atendiendo a que la parcela No. 2 lo compró a \$300.000 pesos por hectárea, para un valor total de \$6.300.000 pesos por 20 Has con 7459 m<sup>2</sup>, según la mencionada escritura No. 378 del 27 de junio de 2008, predio que diecinueve meses después vendió a Cementos Argos S.A., por valor de \$55.743.930. Por otro lado, el predio El Aceituno lo adquirió, según la mencionada escritura No. 31 del 6 de abril de 2010, por un valor de \$38.100.000, lo que dividido entre 72 Has (área declarada en la escritura) resultaría a \$529.166 pesos por hectárea, para luego vendérselo a Cementos Argos S.A., tan solo un mes después, por un valor total de \$194.400.000 (a 2.700.000 la hectárea), tal y como consta en la escritura No. 2748 del 24 de mayo de 2010, ya reseñada.

Es más, el mismo Álvaro Echeverría reconoció en sus declaraciones que compró con base a los precios del mercado, fijados por la ley de la oferta y la demanda, y que él asumió el riesgo de comprar esos predios cuando aún no se había normalizado del todo la situación de violencia, pero que dentro de la lógica capitalista quien asume un riesgo asume sus beneficios; textualmente declaró: "Hubo un momento en que la tierra no valía nada, entonces la pregunta que yo haría es ¿si no hubiera sido derrotado el 37 frente hubiéramos perdido la plata? Entonces todo conlleva a un riesgo y hay una ley universal en el mundo financiero a mayor riesgo mayor margen y a menos margen menor riesgo, eso fue lo que paso".

Pues bien, el contrato de fiducia mercantil ha sido definido por el artículo 1226 del Código de Comercio, así: "Es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciaria, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario". (Énfasis nuestro)

Por otro lado, es preciso hacer reminiscencia sobre la naturaleza jurídica del contrato de fiducia del que ha explicado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia del 1 de julio de 2009<sup>24</sup>:

"El legislador patrio ex artículo 1226 del Código de Comercio, concibe la fiducia mercantil como un "negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario." Por definición legis, las partes del negocio jurídico de fiducia mercantil, son el fiduciante o fideicomitente y el fiduciario; el beneficiario o fideicomisario, *expressis verbis* es "un tercero", cuya previsión por las partes, ni siquiera es menester para la celebración, existencia o eficacia final de la fiducia mercantil, en cuanto la finalidad fiduciaria podrá determinarse por el constituyente, fiduciante o fideicomitente, exclusivamente en su provecho, y determinada, por éste, a favor de un tercero, no por ello adquiere la calidad de parte, aunque su existencia condiciona la eficacia final del acto dispositivo, sus efectos definitivos, los fines perseguidos por las partes y su función práctica o económica social.

A dicho propósito, "la existencia del fideicomisario no es necesaria en el acto de constitución del fideicomiso, pero sí debe ser posible y realizarse dentro del término de duración del mismo, de modo que sus fines puedan tener pleno efecto" (artículo 1229 del Código de Comercio), es decir, el negocio fiduciario existe a partir de la observancia de sus elementos esenciales y forma constitutiva, pero sus efectos finales se sujetan a la *conditio iuris* de la existencia del tercero beneficiario y a su aceptación, sea expresa, sea tácita o por conducta concluyente, la cual, una vez producida, tampoco lo convierte en parte del contrato, sino en

<sup>24</sup> Radicado No. 11001-3103-039-2000-00310-01



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00**  
**Radicado Interno No. 0001-2015-02**

beneficiario de la prestación. Sobre esta particular cuestión, para la Corte, =parte, estricto sensu, es el titular del derecho, rectius, interés constitutivo del acto dispositivo, independientemente de su celebración por sí o por conducto de otra persona<sup>25</sup>

Su noción, por consiguiente, atañe a los intereses y se predica del titular del interés dispositivo del negocio o contrato, ya ab origine desde su celebración, bien ulteriormente y durante su existencia por su adquisición, sea que lo celebre directa, material y personalmente, ora sirviéndose de mandatario representativo, representante o apoderado en las hipótesis de "legitimación excepcional", poder o aptitud de disposición de derechos e intereses ajenos ante los demás, permitiendo a un sujeto (representante) sustituir a otro (representado) en la celebración de un negocio o contrato en nombre y por cuenta del dominus o titular del interés, en cuya esfera jurídica se radican sus efectos, pues su "significado ordinario", señala Francisco MESSINEO, "es el de cada sujeto, que entra en el nexo contractual. Pero parte contractual es concepto distinto del sujeto contractual; es distinto en el sentido de que pueden no coincidir ambos sujetos. Parte contractual, en efecto es un "centro de intereses" que, por regla general, resulta integrado por una sola persona que persigue el interés determinado"<sup>26</sup> [c]omo partes del contrato deben ser consideradas aquellas personas que han emitido las declaraciones de voluntad o realizado el comportamiento constitutivo del negocio y que son titulares de los intereses reglamentados por él.

La noción de terceros resulta así establecida en forma negativa o por vía de exclusión. Terceros, respecto de un contrato dado, son todos aquellos que no han sido autores del mismo. Sin embargo, esta clara contraposición debe ser matizada respecto de algunos supuestos concretos. Ante todo, como parte del contrato debe ser considerada no solo la persona que ha realizado los actos de declaración de voluntad, sino también sus herederos y causahabientes. Además, en el contrato concluido por medio de representante, es parte el representado o dominus negotii<sup>27</sup>.

En consecuencia, en la fiducia mercantil, el constituyente, fiduciante o fideicomitente, quien como titular del dominio de uno o más bienes lo transfiere para conformar un patrimonio autónomo destinado a una finalidad fiduciaria en su provecho o en el de un tercero beneficiario y, el fiduciario, quien en calidad de titular del interés sobre los servicios fiduciarios, adquiere la propiedad fiduciaria para aplicarla a los fines señalados, son los titulares de los intereses dispositivos. El beneficiario o fideicomisario, cuando por disposición autónoma del constituyente se determina la finalidad fiduciaria en su provecho, por la definición iuris de la categoría legis de la fiducia mercantil, su función práctica o económica social y expresa disposición legal (artículo 1226 del Código de Comercio), es un tercero, cuyos derechos son exclusivamente los de su posición, situación o calidad, y no deja de serlo, aún si las partes lo denominan de forma diferente, ni se convierte en parte del contrato por la aceptación del beneficio pactado.

En tal caso, se estructura una hipótesis típica de "estipulación para otro" o "estipulación en favor de otro", regulada en el artículo 1506 del Código Civil, a cuyo tenor "cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esa tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurren a él". Como tiene sentado la Corte, la estipulación para otro, es un negocio jurídico "por cuya inteligencia, una de las partes (estipulante) designa y atribuye a un tercero el derecho inherente a la prestación debida por la otra (promitente), quien admite la estipulación y contrae la obligación de cumplirla a aquél, único legitimado para exigirla sin asumir prestación alguna y con cuya aceptación, aún por conducta concluyente, si el pacto es puro y simple o, siendo condicional, verificada la condición, se torna irrevocable e inmodificable (artículo 1506 Código Civil); presuponiendo, según ha advertido de vieja data la jurisprudencia, justamente por elemento estructural la presencia de un tercero, esto es, que el beneficiario de la prestación, "ni directamente ni por procuración ha intervenido en su celebración, y que en tal sentido ha sido totalmente extraña al mismo"<sup>28</sup>

<sup>25</sup> (G.B. Ferri, Parte del negozio, Enciclopedia del diritto, vol. XXI, Milano, Giuffrè, 1981, pp. 901 ss.) y, a contrario sensu, tercero, por exclusión; es el sujeto extraño o ajeno al interés dispuesto en virtud del negocio jurídico" (cas.civ. sentencia de 1 de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001- 3103-033-2001-06291-01). Citado Corte Suprema.

<sup>26</sup> (Doctrina General del Contrato. T.I. Traducción R.O. FONTANARROSA, S. SENTIS MELENDO y M. VOLTERRA. Ediciones Jurídicas EuropaAmérica, Buenos Aires, 1952) o según Luis DIEZ-PICAZO, Citado Corte Suprema de Justicia.

<sup>27</sup> (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Editorial Tecnos, Madrid, 1979, pp. 262 y ss; en el mismo sentido, R. SCOGNAMIGLIO, Teoría general del contrato, trad. esp. Fernando Hinestrosa, Publicaciones Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1961, p.31). Citado Corte Suprema de Justicia.

<sup>28</sup> (casación civil de 10 de marzo de 1970, CXXXIII, 121, reiterada en los fallos S-003 de 1993 y S-014 de 1997 y en idéntico sentido, cas. civ. de 23 de noviembre de 1927, XXXVI, 123; 27 de septiembre de 1939, XLVIII, 694; 29 de enero de 1943, LV, 13; 14 de noviembre de 1952, LXXIII, 678; 16 de noviembre de 1956, 53, 820; G. Gandolfi G., Il Contratto a Favore di Terzi nel Codice Europeo dei Contratti, in Riv. Trim. di Dir. e Proc. Civile, settembre 2003; P. Gallo, Contratto a favore del terzo in diritto comparato, in Novissimo Digesto Italiano; A. Giovane, Il negozio giuridico rispetto ai terzi, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1917; Majello, L'interesse dello stipulante nel contratto a favore di terzi, Napoli, 1962; F. Messineo, Contratto nei rapporti col terzo, Enciclopedia del Diritto, Milano, Giuffrè, 1959; G. Pacchioni, I contratti a favore di terzi, Studio di diritto romano, civile e commerciale, Milano, Valardi, 1927 [trad. esp. F. Javier Ossset, Madrid, Reus, 1948]; M. H. Pájaro Moreno, La relatividad del contrato y los terceros, Bogotá, Universidad Externado de



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

Caracteriza este negocio jurídico, la presencia ineludible de un tercero beneficiario a cuyo favor una de las partes (estipulante) acuerda con la otra (promitente), atribuirle un interés, derecho o prestación respecto del último. El tercero adquiere un derecho propio, personal, exigible por él y derivado directamente de la estipulación, en virtud y por efecto de ésta, susceptible de revocación o modificación hasta cuando se produzca su aceptación expresa o "tácita", siendo revocable o modificable antes de ésta y en forma unilateral por el estipulante, pero aceptada se torna irrevocable e inmodificable, atribuyéndole la legitimación exclusiva para exigirla y ejercer las acciones correspondientes a su derecho.

El beneficiario no es parte de la estipulación a su favor, tampoco del contrato que la contenga, su posición es la de tercero en esa relación jurídica, y sus derechos son únicamente los de la prestación prometida acordada ex ante por los contratantes, estipulante y promitente. En orden a lo expuesto, inserta la estipulación a favor del tercero en un contrato, su derecho se restringe a la prestación prometida, sin convertirse en parte ni comprender los derechos u obligaciones de la relación entre el estipulante y el promitente o la del contrato entre éstas, desde luego que la titularidad, contenido y efectos de una u otra son diferentes.

Sentada esta premisa, en el negocio fiduciario, la posición jurídica del beneficiario interesado a cuyo favor se estipula el beneficio de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente, es la de tercero, y así se le denominó de forma diferente no deja de serlo, pues parte y tercero son nociones diversas, Es preciso señalar, empero, que a diferencia de la estipulación a favor de un tercero regulada en general donde su derecho se circunscribe a la prestación estipulada, en la fiducia mercantil se concede legitimación tanto del tercero beneficiario cuanto del fiduciante para exigir el cumplimiento de la finalidad fiduciaria determinada en beneficio de aquél.

En efecto, por la relación de confianza, especificidad estructural y funcional del negocio fiduciario, en preservación de los derechos del tercero beneficiario y seguridad de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente en su provecho, el ordenamiento jurídico extiende su legitimación, otorgándole ciertos derechos, facultades y acciones, usualmente reservados a las partes del acto dispositivo (...) En el mismo contexto, un tercero ajeno a un contrato, sin dejar de serlo, podrá asumir determinadas prestaciones de las partes (asunción de deuda), incluso alguna de éstas, puede comprometerse a propósito (artículo 1507, Código Civil); asimismo, en los denominados "contratos abiertos", puede presentarse la determinación o ingreso ulterior de otras partes, especialmente, en contratos con comunidad de fines por adhesión progresiva o sucesiva al contrato base, verbi gratia, en el contrato de transporte de cosas, (...) Empero, todas estas hipótesis, son distintas de la estipulación a favor de un tercero de la cual es típica la fiducia mercantil cuando por determinación exclusiva y autónoma del constituyente convenida con la fiduciaria, la finalidad deba realizarse en provecho de un tercero beneficiario, quien por esa virtud desde el acto constitutivo adquiere el beneficio con los derechos inherentes a éste consagrados en el acto constitutivo y en la ley, más no los de las partes, ni se convierte en parte, desde luego que las nociones de tercero y parte son diferentes. Por consiguiente, aceptado el beneficio estipulado a su favor en la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente, fiduciante o fideicomitente y acordada con el fiduciario, el tercero beneficiario no se convierte en parte del contrato ni asume los derechos y obligaciones de las partes, sino la inherente al derecho específico comprendido en la prestación prometida, para cuya defensa y preservación el legislador, sin embargo, extiende su legitimación concediéndole interés para ejercer determinados derechos reservados a quienes son partes contractuales, en procura de la finalidad fiduciaria instituida en su favor."

Ahora bien, conforme al citado artículo 1226 del Código de Comercio, en el contrato de fiducia mercantil se requiere que el fideicomitente aporte bienes a la fiducia para ser administrados para el beneficio de él o de un tercero. En el caso particular de los predios "El Aceituno, parcela No 2" y "El Aceituno", en las escrituras públicas aportadas al dossier se refleja una realidad diferente a la que aparece en los folios de matrícula inmobiliaria. En efecto, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535, correspondiente al predio "Parcela No. 2", en la anotación No. 4, se consignó: "MODO DE ADQUISICIÓN: 0128 CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto). DE: ECHEVERRÍA RAMÍREZ ÁLVARO IGNACIO (...) A: FIDEICOMISO 732-1359 X". Así, el folio de matrícula inmobiliaria señalado da la impresión que el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez es el fideicomitente en el contrato publicado, siendo que este ni siquiera hizo parte del "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO No. 732-1359".



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Lo mismo se observa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864, anotación No. 7, correspondiente al predio "El Aceituno". Ahora, habiéndose precisado que el Sr. Álvaro Echeverría frente al contrato de fiducia mercantil mencionado viene a ser tan solo un tercero, y no el fideicomitente, daría la impresión entonces de que es un tercero aportante de bienes al fideicomiso generado a partir del contrato fiduciario celebrado entre Fiducor S.A. y Argos S.A.; pero de las escrituras públicas No. 341, de fecha 28 de enero de 2010 y 2748 del 24 de mayo de 2010, ambas de la Notaría 29 de Medellín, puede extraerse otra realidad, ya que los bienes mencionados en esos mismos instrumentos públicos pasaron a ser de propiedad de Argos S.A., en cumplimiento de las promesas de ventas, que le habían sido cedidas por la sociedad Reforestadora Del Caribe S.A., hoy Tekia S.A., en calidad de promitente compradora del señor Álvaro Echeverría; negocio jurídico que no es noticiado en los folios de matrícula inmobiliaria.

Así, podría inferirse en principio, de la información develada por los registros públicos inmobiliarios, que el contrato fiduciario que ahora se estudia resulta bastante particular, ya que a partir de los llamados contratos de "adición a fideicomiso" se incluye la figura del denominado "TRADENTE", rol que se atribuye al señor Álvaro Echeverría, titular del dominio de los bienes aportados, pero que también aparece recibiendo un pago y entregando los inmuebles al fideicomitente, Argos S.A., como cumplimiento de la promesa de compraventa que celebró con Reforestadora del Caribe S.A. y que luego fue cedida a Argos S.A., negocios jurídicos que fueron invisibilizados en el registro de instrumentos públicos, entramado contractual que llama la atención de la Sala y que pese a estar respaldado con las explicaciones de Argos de brindar transparencia a los futuros inversionistas, agilizar las transacciones que habían de realizarse en el proyecto de reforestación y obvio resulta inferir, atenuar costos; terminó incluyendo los bienes de las víctimas solicitantes en una cadena traditicia que distrajo la problemática de los desplazados por el conflicto armado, iniciales propietarios de los fundos, y generó que la sociedad Argos S.A., en el contrato de fiducia reflejara una ambigua relación respecto a los bienes fideicomitados y que terminó también diluyendo de la vista pública su participación en la compraventa de los bienes en restitución, anotándose que el señor Echeverría a su vez tampoco participó en las negociaciones con las víctimas, toda vez que tanto él como Jairo Bayuelo señalan que quienes actuaban como intermediarios eran Bayuelo y el Sr. Teobaldo Meza, al punto que en la casa de Bayuelo se abrió una oficina para atender al alto volumen de vendedores de predios, en la cual según los declarantes Bayuelo y Echeverría laboraba la Sra. Mariela Ferrer Brieva, una ex trabajadora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Es más, el mismo Jairo Bayuelo reconoció que dado que el Sr. Álvaro Echeverría tenía su domicilio en Medellín, en varias ocasiones fue él quien celebró los contratos de promesa de compraventa, pese a que finalmente él no sería el comprador.

En conclusión, bien sea por pericia negocial o, por el contrario, por falta de cuidado tanto de la fiduciaria Fiducor S.A. como de Argos S.A., la no inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa realizada al señor Álvaro Echeverría de la "Parcela No. 2" y de "El Aceituno", y la asunción del riesgo que generaba la compra de inmueble en un entorno donde el mercado de tierras estaba cuestionado a partir de los instrumentos internacionales, lo que refulgía a partir de la importante diferencia de precios en corto tiempo, los estudios realizados por los expertos contratados por las mismas compradoras, y el complicado iter contractual que hoy se cuestiona y la compra masiva de bienes la que estaba expresamente prohibida por ley, alejan a las mencionadas entidades de un comportamiento negocial de buena exento de culpa. Falta de diligencia que es a todas luces inexcusable para una sociedad como Cementos Argos S.A., el cual según los





mismos funcionarios de dicha empresa contaba con un grupo de asesores internos y externos, y menos aún para una sociedad especializada en la materia como lo era Fiducor S.A., de quien en atención a su objeto social, se demandaba una alta calificación profesional, acorde con la experiencia, conocimientos, probidad, seriedad y eficiencia que debía observar en los estudios jurídicos de títulos y en la celebración de los negocios jurídicos mencionados.

No esta demás recalcar, una circunstancia adicional con relación al predio "El Aceituno, parcela No. 2", y es que como se reseñó anteriormente este tenía para la fecha de la negociación la calidad de unidad agrícola familiar, por lo que esta Sala debe revisar si la adquisición de bienes agrarios que estaban sometidos al régimen de propiedad parcelaria, se llevó a cabo conforme a las leyes entonces vigentes sobre la materia.

Sobre este tema, alega el apoderado de la parte opositora que cuando el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles le vendió su parcela al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez (27 de junio de 2008) se encontraba vigente la Ley 1152 de 2007, la cual había derogado la Ley 160 de 1994).

En razón a lo anterior, considera que "las sanciones que contemplaba la Ley 160 de 1994, en su artículo 20 y siguientes, para la venta de predios adquiridos con subsidios del Incora, dejaron de existir con la derogación expresa de la Ley 160 de 1994", pues "la Ley 1152 de 2007 no incluyó el caso de los predios adquiridos con subsidios otorgados del Incora, ni contempló restricciones para su venta antes de los 10 años desde el otorgamiento del subsidio, ni estableció sanciones para ese caso".

Agrega que "la Ley 1152 de 2007 fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-175 del 18 de marzo de 2009, con efectos solo hacia el futuro", pero "esta sentencia no declaró inicialmente la reviviscencia de la Ley 160 de 1994", pues "fue solo posteriormente, mediante sentencia C-402 del 26 de mayo de 2010, que la Corte Constitucional declaró que revivía la vigencia de la Ley 160 de 1994 a partir del 18 de marzo de 2009".

Por lo anterior, asegura que "Cementos Argos S.A. no tenía ningún motivo fundado para creer, al adquirir el inmueble, que los actos de la cadena de enajenación pudieran haber estado afectados por un vicio cualquiera de los que contemplaban las leyes agrarias".

Pues bien, sobre si el predio ostenta la calidad de unidad agrícola familiar, observa esta Sala que en la escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998 de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, cláusula sexta, se estableció:

*"SEXTA: RÉGIMEN DE UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR: Como LOS COMPRADORES de los predios que por este instrumento se adquiere[n] son beneficiarios del subsidio establecido por el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, la propiedad que cada uno de ellos adquiere queda sometida al Régimen de Unidad Agrícola Familiar, previsto en el Capítulo II de la Ley 160 de 1994 y demás normas reglamentarias".*

Igualmente, obra en el expediente a folio 113, el siguiente certificado, con fecha 20 de agosto de 1998:

*"EL SUSCRITO GERENTE DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE REFORMA AGRARIA "INCORA" – EN LA REGIONAL BOLÍVAR CERTIFICA: Que de conformidad al procedimiento previsto en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994 (...) se llevó a cabo el acuerdo de asociación del predio rural denominado El Aceituno (...) contenido en el Acta de Concertación No. 8 de julio 28 de 1998 con los campesinos que se mencionan a continuación a quienes se les otorgó el subsidio del 70% del valor de la Unidad Agrícola Familiar en el nivel predial (...) a los señores: (...) RODRIGO E. TORRES NIEBLES. || Que en ese sentido, el fraccionamiento*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

del inmueble en diez (10) Unidades Agrícolas Familiares para igual número de compradores sujetos de reforma agraria (...)"

En consonancia con lo anterior, en la mencionada escritura pública No. 285 se señaló:

*"ACEPTACIÓN: Presente el señor NELSON ENRIQUE GONZÁLEZ SEGRERA (...) obrando en su calidad de gerente de la Regional Bolívar del Instituto Colombiano de Reforma Agraria INCORA, manifestó que acepta la presente escritura por estar conforme a la Ley 160 de 1994 en lo que se refiere a las prestaciones mutuas que tienen que ver con el INCORA, certificando de otra parte, conforme al decreto [ilegible] de febrero 26 de 1996, que el precio a recibir por el VENDEDOR se origina en el subsidio que del 70% de aquel [ilegible] del INCORA a los COMPRADORES. Expone también que el fraccionamiento del predio EL ACEITUNO en DIEZ (10) Unidades Agrícolas Familiares tiene en la aplicación del artículo 38 literal a) y b) inciso quinto de la Ley 160 de 1994 (...) significa que el INCORA estableció para el predio EL ACEITUNO, el tamaño de la Unidad Agrícola Familiar en cumplimiento de la ley."*

Asimismo, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535 se observa, en la anotación No. 1, lo siguiente:

"DOC: ESCRITURA 285. DEL: 18/8/1998. NOTARÍA U. DE EL CARMEN BOL (...)  
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 106 DIVISIÓN MATERIAL U.A.F. – MODO ADQUISICIÓN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio...)  
A: TORRES NIEBLES RODRIGO ENRIQUE X"

Estando acreditado que el predio en mención, el cual resultó de la división de El Aceituno, tiene la calidad de Unidad Agrícola Familiar, se concluye que al momento de la venta efectuada por el Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles al Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, debía guardar las previsiones de la Ley 1152 incluido su art. 172 el cual establecía:

*Artículo 172. Quienes hubieren adquirido del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA en liquidación, o del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, unidades agrícolas familiares con anterioridad a la vigencia de la presente ley, o en todo caso sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley 135 de 1961, o al régimen de transición previsto en la Ley 160 de 1994 continuarán sometidos hasta la culminación del plazo respectivo al régimen de la propiedad parcelaria que se expresa a continuación:*

(...)

*2. Hasta cuando se cumpla un plazo de diez (10) años contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas, o a entidades de derecho público para la construcción de obras públicas o con destino al establecimiento de un servicio público; y en tal caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del Incoder para enajenar la Unidad Agrícola Familiar.*

(...)

*3. Quienes hayan adquirido el dominio sobre una parcela cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a diez (10) años antes de la promulgación de esta ley, quedarán en total libertad para disponer de la parcela".*

Dicha previsión no fue observada por parte del Sr. Álvaro Echeverría al momento de adquirir la parcela, pues desde la fecha de la escritura de adjudicación del 18 de agosto de 1998, hasta la fecha en la que este le compra el predio al Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles, esto es, el 27 de junio de 2008 (escritura pública No. 378 de la Notaría Única de San Jacinto), fácilmente se puede determinar que no habían transcurrido los diez años que exigía la legislación vigente para enajenar el predio sin autorización del Incora, contrario a lo que se estableció en la susodicha escritura pública No. 378.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

En este orden de ideas, no se explica esta Sala como ni Fiduciaria Fiducor S.A., ni Cementos Argos S.A., ni Reforestadora del Caribe S.A., con sus abogados internos y externos y su "protocolo jurídico reforzado", no se percataron de que dicha propiedad había sido adquirida por parte del Sr. Álvaro Echeverría sin el cumplimiento de los requisitos legales, pese a que ello prácticamente saltaba a la vista.

Es preciso aclarar en este aparte que frente al alegato del apoderado de la parte opositora en cuanto a que cuando el patrimonio autónomo adquirió los bienes no se encontraba vigente ni la Ley 160 de 1994, ni la Ley 1152 de 2007, dado que solo a partir de la Sentencia C-402 del 26 de mayo de 2010, fue que se declaró la reviviscencia de la Ley 160, es decir, con posterioridad a la fecha en que adquirió los predios (en el presente caso, mediante escritura No. 341 del 28 de enero de 2010 de la Notaría 29 de Medellín). Con todo, no se encuentra atinada la anterior aseveración, pues precisamente en la Sentencia C-402 de 2010 la Corte Constitucional explicó que era a partir de la declaratoria de inexecutable de la Ley 1152 de 2007 que había retomado vigencia de manera automática la Ley 160 de 1994,:

*"Estas consideraciones son para la Corte suficientes para concluir que la reincorporación de las normas derogadas por el artículo 178 de la Ley 1152 de 2007 es imprescindible para la protección de bienes y valores constitucionales interferidos por la normatividad derogada. Sobre este particular debe resaltarse que si se adoptara la tesis según la cual para el presente caso no es procedente la reincorporación y, por ende, se está ante un vacío normativo sobre la materia, se llegaría a conclusiones incompatibles con el Estado constitucional. Así, asuntos centrales para la protección de las comunidades campesinas, indígenas y afrodescendientes, como la regulación del desarrollo y explotación de la propiedad agraria, la adjudicación de baldíos, la reglamentación y protección de los resguardos y demás territorios protegidos, quedarían sin ninguna clase de regulación, imposibilitándose con ello la garantía y ejercicio de los derechos fundamentales de los miembros de dichas comunidades. Por ende, a juicio de la Sala están suficientemente cumplidas las condiciones previstas por la jurisprudencia constitucional para la reincorporación de normas derogadas por preceptos declarados inexequibles. Esto implica que la Ley 160 de 1994 recobró su vigencia a partir del momento en que se declaró la inexecutable del Estatuto de Desarrollo Rural, lo que permite el análisis de constitucionalidad propuesto por el actor".*

Encontrándose precisado lo anterior, debemos traer a colación el artículo 40, numeral 5, de la Ley 160 de 1994, el cual establece:

*En ningún caso un solo titular, por sí o interpuesta persona, podrá ejercer el dominio, posesión o tenencia a ningún título de más de una (1) Unidad Agrícola Familiar. La violación de esta prohibición es causal de caducidad.*

(...)

*Se presume poseedor de mala fe a quien adquiera a cualquier título una Unidad Agrícola Familiar sin el lleno de los requisitos exigidos en esta Ley y, en consecuencia, no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido.*

Vale señalar que dicha disposición, inclusive, fue reproducida por el numeral 7 del artículo 172 de la Ley 1152 de 2007:

*7. En ningún caso un solo titular, por sí o interpuesta persona, podrá ejercer el dominio, posesión o tenencia, a ningún título, de más de una (1) Unidad Agrícola Familiar. La violación de esta prohibición constituye causal de caducidad, o motivo para declarar cumplida la condición resolutoria, según el caso, y exigir la devolución del subsidio correspondiente.*

Ahora bien, en el presente caso, está demostrado que el patrimonio autónomo adquirió, por encargo de la empresa Argos, no solo las parcelas No. 2 y No. 10 de El Aceituno, tal y como consta en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria que tantas veces se han traído a colación, sino que adquirieron todas las diez parcelas del predio de mayor



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

extensión, pese a que éstas tenían la calidad de unidades agrícolas familiares y existía la prohibición expresa de concentrar propiedades sometidas al régimen parcelario, hecho que fue reconocido por el declarante Valentín Viera, cuya declaración se citó en párrafos precedentes:

*PREGUNTA: Por las pruebas documentales que tenemos acá, El aceituno estaba compuesto por varias parcelas, ¿ese globo de terreno lo vendió en su totalidad el Sr. Daniel Saldarriaga? RESPUESTA: Correcto, ese en conjunto con otros más, creo que son 16 o 17 lotes algo así, no me acuerdo de la cifra exacta pero eso está en los documentos, es una serie de globo de terreno el cual se le compró entero al Sr. Saldarriaga”.*

En este orden de ideas, pese a que la parte opositora expresó que compró los predios cuando había seguridad en el sector, lo que está en entredicho conforme a la declaración de los solicitantes y los informes de entidades al principio mencionadas, ello no descarta su responsabilidad y sobre todo el riesgo que asumió como negociante al momento de adquirir predios que otrora fueron de propiedad de personas víctimas de desplazamiento forzado lo que hacía suponer aún al más desprevenido de los contratantes una muy alta probabilidad de que los acuerdos realizados podrían estar afectados por vicios del consentimiento o causa ilícita a la luz de las normas civiles vigentes para la época, pues estos no vendieron en un contexto de normalidad económica y social.

Al respecto, los principios Pinheiro, aplicables al caso, establecen:

**“Principio 15.8:** Los Estados no considerarán válida ninguna transacción de viviendas, tierras o patrimonio, incluida cualquier transferencia que se haya efectuado bajo presión o bajo cualquier otro tipo de coacción o fuerza directa o indirecta, o en la que se hayan respetado las normas internacionales de derechos humanos. **Principio 17.4:** 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 que hayan resultado perjudicados. No obstante, cabe sostener que la gravedad del desplazamiento que originó el abandono de los viene 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”.

Para finalizar hay que decir que los documentos Conpes vigentes al momento de la compras de las fincas en comento en ninguno de sus apartes autorizaba negocios jurídicos desprovistos del rigor legal y mucho menos en contradicción de los instrumentos internacionales que protegen a víctimas de faltas graves a los derechos humanos.

Todo lo anteriormente expuesto, no lleva a otra conclusión sino a declarar que no se acreditó la buena fe exenta de culpa, por parte de Cementos Argos S.A., Fiduciaria Fiducor S.A. (vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y Fideicomiso No. 732-1435), por lo que se denegará el beneficio de la compensación.

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

Ordenar la entrega de los bienes inmuebles restituidos de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011.

Empero, la restitución así expuesta no basta para la satisfacción de los derechos constitucionales de los desplazados por la violencia, y es aquí donde encuentra su fundamento el concepto de retorno, aspecto que si bien se encuentra íntimamente ligado a la restitución difiere de este. Con la expedición de la sentencia se garantiza la restitución,



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

mas no el retorno que es voluntario; éste involucra no solo que la víctima regrese materialmente al fundo, sino que tal regreso se lleve a cabo en unas condiciones mínimas en cuanto a la situación socioeconómica, se refiere; debe garantizársele al restituido su derecho a una vivienda digna, a la posibilidad de acceder de manera preferencial a subsidios o proyectos que le permitan desarrollar una actividad económica en el predio para que éste sea nuevamente su medio de subsistencia, asegurando además los componentes de seguridad y dignidad. Conjugados la restitución y el retorno procuran volver a la víctima a la situación en que se encontraría si los hechos de violencia no hubiesen tenido lugar, esto es, subsistiendo de la tierra. Una situación ilustrativa de la diferencia existente entre los conceptos enunciados es que podría acontecer que una persona beneficiada por la restitución no desee retornar al predio por determinada razón, es por ello que la ley prevé, como excepción, que amparado el derecho fundamental a la restitución de tierras la víctima no retorne al predio, sino que sea compensado, solo por dar un ejemplo.

Lo expuesto no es creación o pretensión de esta Sala, por el contrario, desde la expedición de la Ley 387 de 1997 se creó el Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada por la violencia (SNAIPD hoy SNARIV), el cual tiene como objetivo

*"1. Atender de manera integral a la población desplazada por la violencia para que, en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento, logre su reincorporación a la sociedad colombiana... (...)"<sup>29</sup>.*

Continuando con lo enunciado, el artículo 17 de la misma ley, consagró: *"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... (...)"*.

Es de resaltar que la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral de Víctimas es la coordinadora del SNARIV, conformado por las siguientes entidades:

ANSPE – Agencia Nacional para la superación de la pobreza extrema, ACR – Agencia Colombiana para la Reintegración, AGN – Archivo General de la Nación, Alta Consejería para las Regiones y la Participación Ciudadana, Bancóldex, Banco Agrario de Colombia, Centro de Memoria Histórica, Alta Consejería Presidencial para la Equidad de la Mujer, Consejo Superior de la Judicatura, Contraloría General de la República, Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario, Programa Presidencial para la Acción Integral contra Minas Antipersonal, Defensoría del pueblo, DNP – Departamento Nacional de Planeación, DPS – Departamento para la Prosperidad Social, Fiscalía General de la Nación, Finagro – Fondo para el financiamiento del Sector Agropecuario, INCODER – Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, ICBF – Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, ICETEX – Instituto Colombiano de Crédito Educativo y Estudios Técnicos en el Exterior, IGAC – Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Ministerio de Cultura, Ministerio de Defensa Nacional, Ministerio de Educación Nacional, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Justicia y del Derecho, Ministerio de Salud y Protección Social, Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Ministerio de Vivienda,

<sup>29</sup> Artículo 4 Ley 387 de 1997.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

Ciudad y Territorio, Ministerio del Interior, Ministerio de Relaciones Exteriores, Ministerio del Trabajo, Policía Nacional de Colombia, Procuraduría General de la Nación, Programa Presidencial para la formulación de estrategias y acciones para el desarrollo de la población Afrocolombiana, Negra, Palenquera y Raizal, Programa Presidencial para la formulación de estrategias y acciones para el desarrollo integral de los Pueblos Indígenas de Colombia, Registraduría Nacional del Estado Civil, SENA – Servicio Nacional de Aprendizaje, SIC – Superintendencia de Industria y Comercio, Superintendencia de Notariado y Registro, Superintendencia Financiera de Colombia, UACT – Unidad Administrativa para la Consolidación Territorial, Unidad de Restitución de Tierras Despojadas, Unidad Nacional de Protección, y las demás organizaciones públicas o privadas que participen en las diferentes acciones de atención y reparación en el marco de la Ley 1448 de 2011.

En consideración a lo reseñado se ordenará a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar a los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado, y a sus núcleos familiares, la atención integral para su retorno, bajo los presupuestos de la Ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de Red Nacional de Información 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 en especial en la atención de salud, educación y en especial un acompañamiento sicosocial a los solicitantes, informando sobre sus resultados de manera individualizada para los núcleos familiares beneficiados con la sentencia; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente, para el seguimiento del cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.

La Unidad de Restitución de Tierras deberá articular con las entidades citadas la entrega de los predios a restituir a los señores Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado.

Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 a los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado, 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. Igualmente dicha entidad deberá llevar a cabo los trámites necesarios para concretar en favor de los beneficiarios de la restitución la implementación de proyectos productivos, lo cual encuentra su fundamento en el numeral 1 del artículo 73 de la ley 1448 de 2011<sup>30</sup>, en el artículo 91 de la misma ley en su literal p)<sup>31</sup>; en el Decreto 4801 de 2011, específicamente el numeral 1º del artículo 3º, mediante el cual se estructuran las funciones de la Unidad de Restitución de Tierras, se determinó que a ésta corresponde definir, entre otros, los planes y programas con enfoque diferencial, orientados a la restitución efectiva y sostenible de tierras y territorios despojados y abandonados forzosamente, contribuyendo así a la reparación integral de las víctimas y al goce efectivo de sus derechos constitucionales. Finalmente, el Decreto

<sup>30</sup> "Principios de la restitución. La restitución de que trata presente ley estará regida por los siguientes principios:

1. Preferente. La restitución de tierras, acompañada de acciones de apoyo post restitución, constituye la medida preferente de reparación integral para víctimas."

En este mismo sentido, según el numeral 4º del Artículo 73 de la Ley 1448 de 2011, preceptúa que las víctimas tienen derecho al retorno o reubicación en condiciones de sostenibilidad, seguridad y dignidad."

<sup>31</sup> (...) "La sentencia deberá referirse a los siguientes aspectos, de manera explícita suficientemente motivada según el caso:

p. Las órdenes que sean necesarias para garantizar la efectividad de la restitución jurídica y material del bien inmueble y la estabilidad en el ejercicio y goce efectivo de los derechos de las personas reparadas;" (...)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

305 de 2012 acreditó el presupuesto de la Unidad de Restitución de Tierras, recursos para financiar la implementación del programa de proyectos productivos para beneficiarios de restitución de tierras. Por lo tanto, es responsabilidad de la representante del solicitante implementar, promover e impulsar el proceso de formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de programas y proyectos productivos a favor de su poderdante.

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.

Se exhortará a la Agencia Nacional de Hidrocarburos ANH, para que de iniciarse acciones encaminadas a la exploración y explotación de los predios objeto de este proceso, se tengan en cuentas las líneas jurisprudenciales de la Corte Constitucional y especial la sentencia C-035 de 2016 y toda la normatividad de protección a las víctimas del conflicto armado, y de la vigilancia de los contratos de exploración y explotación del subsuelo.

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.

## 5. RESUELVE

- 5.1** Decretar la ruptura procesal con relación al solicitante Fernando Rafael Fernández Yepes, cuya actuación se devolverá al Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar, con el fin de que, de conformidad con las normas procesales pertinentes y respetando el debido proceso de la parte opositora, subsane la irregularidad que fue advertida en la parte considerativa de la presente providencia. Una vez rectificado lo anterior, regrésese el proceso a esta Sala para dictar sentencia. Por secretaría expídase copia del expediente.
- 5.2** Ordenar la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno a favor del Sr. Rodrigo Enrique Torres Niebles sobre el inmueble denominado "El Aceituno, parcela No. 2" que tiene una extensión de 20 hectáreas con 6.459 m<sup>2</sup>, ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 062-23535.

Los linderos y colindancias del predio "El Aceituno, Parcela No. 2" son las siguientes:

*"Por el NORTE, del detalle 10 al detalle 14 con predio de LUIS GARCÍA manga de por medio, en línea quebrada y una longitud de 313.00 metros. Por el ESTE, del detalle 14 al detalle 24C, con parcela No. 4 de TOMÁS BARRIOS en línea recta y una longitud de 571.00 metros. Por el SUR, de detalle 24C al detalle 24B con parcela No. 3 de JADER J. OLIVERA en línea recta y una longitud de 389.00 metros. Por el OESTE, del detalle 24B [al] detalle 10 con parcela No. 1 de MANUEL MARÍA OLIVERA en línea recta y una longitud de 671.00 metros; las demás especificaciones están contenidas en el plano No. 53-3168".*

- 5.3** Asimismo se ordenará la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno a favor del Sr. Medardo José Tovar Salgado sobre el inmueble denominado "El Aceituno" que tiene una extensión 68 Has 98 m<sup>2</sup> identificado con matrícula inmobiliaria No. 062-21864 y referencia catastral No. 000100020153000, el cual se encuentra ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar.



Consejo Superior de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

Los linderos del predio El Aceituno son los siguientes:

NORTE: Tomamos como partida el punto No. 1 dirección este en línea quebrada y con una longitud de 760.96 metros colindando con el predio El Aceituno Parcela 8 del señor Oscar Luis Lajud hasta encontrar el punto No. 6. ESTE: Del punto No. 6 se continúa en línea quebrada dirección sur con una longitud de 793.31 metros colindando con el predio El Aceituno de la Familia Martelo Lora hasta encontrar el punto No 13. SUR: Del punto No. 13 se continúa a en línea quebrada dirección oeste con una longitud de 1044.56 metros colindando con el predio El Aceituno de la familia Martelo Lora hasta encontrar el punto No. 26. OCCIDENTE: Del punto No. 26 se continúa en línea quebrada dirección norte con una longitud de 728.53 metros colindando con el predio Betania del señor Ramiro Fernández Yepes hasta encontrar el punto de partida No. 1 y cierra.

Sus colindancias son las siguientes:

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA	COLINDANTE
1	893238,239	1559837,667		
			760,96	El Aceituno Parcela 8 ( Oscar Luis Lajud Yepes)
6	893989,047	1559797,552		
			793,31	El Aceituno ( Familia Martelo Lora)
13	893909,056	1559015,084		
			1044,56	El Aceituno ( Familia Martelo Lora)
26	892944,703	1559171,674		
			728,53	Betania (Ramiro Fernandez Yepes)
1	893238,239	1559837,667		

Las coordenadas del predio son las siguientes:

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	893238,239	1559837,667	--
2	893336,655	1559871,917	104,21
3	893587,346	1559847,890	251,84
4	893715,431	1559831,203	129,17
5	893767,940	1559827,261	52,66
6	893989,047	1559797,552	223,09
7	893973,559	1559627,752	170,51
8	893983,644	1559605,353	24,57
9	893987,613	1559590,539	15,34
10	893930,049	1559302,220	294,01
11	893909,795	1559145,031	158,49
12	893914,734	1559099,243	46,05

- 5.4 Ordenar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, como autoridad catastral, la actualización de los registros cartográficos y alfanuméricos, de conformidad con el literal p) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.
- 5.5 Reputar La inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre los Sres. Rodrigo Medardo José Tovar Salgado y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, formalizado mediante escritura pública No. 31 del 6 de abril de 2010 de la Notaría Única de Córdoba.
- 5.6 Declarar, en general, la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se hayan celebrado sobre la totalidad o una parte del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864.





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

- 5.7 Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Reforestadora del Caribe S.A., del cual se hace mención la escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín. Lo anterior, en lo que tiene que ver con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864, objeto de este proceso.
- 5.8 Declarar la nulidad absoluta de la cesión de la antedicha promesa de compraventa, celebrada entre Reforestadora del Caribe S.A. y Cementos Argos S.A., negocio que se encuentra mencionado en la escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín. Lo anterior, en lo que tiene que ver con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864, objeto de este proceso.
- 5.9 Declarar la nulidad absoluta de la escritura pública No. 2748 del 24 de mayo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, por medio de la cual el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere "a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359", cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado El Aceituno. Lo anterior, en lo que tiene que ver con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864, objeto de este proceso.
- 5.10 Reputar la inexistencia de cualquier posesión que hubiere iniciado sobre el bien objeto de restitución, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.
- 5.11 Reputar la inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, formalizado mediante escritura pública No. 378 del 27 de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto.
- 5.12 Declarar, en general, la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se hayan celebrado sobre la totalidad o una parte del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535.
- 5.13 Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Reforestadora del Caribe S.A., del cual se hace mención la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010 de la Notaría 29 de Medellín. Lo anterior, en lo que tiene que ver con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535, objeto de este proceso.
- 5.14 Declarar la nulidad absoluta de la cesión de la antedicha promesa de compraventa, celebrada entre Reforestadora del Caribe S.A. y Cementos Argos S.A., negocio que se encuentra mencionado en la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010 de la Notaría 29 de Medellín. Lo anterior, en lo que tiene que ver con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535, objeto de este proceso.
- 5.15 Declarar la nulidad absoluta de la escritura pública No. 341 del 28 de enero de 2010, por medio de la cual el Sr. Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, por cuenta de Cementos Argos S.A., transfiere "a título de adición a Fideicomiso No. 732-1359", cuya vocera es Fiducor S.A., el predio denominado Parcela No. 2. Lo anterior, en lo que tiene que ver con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23535, objeto de este proceso.
- 5.16 Reputar la inexistencia de cualquier posesión que hubiere iniciado sobre el bien objeto de restitución, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.
- 5.17 Comuníquese esta sentencia a Notaría Única de San Jacinto (Bolívar), a la Notaría Única de Córdoba (Bolívar) y a la Notaría 29 de Medellín para que realicen las anotaciones correspondientes.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02**

- 5.18** Declarar no probados los fundamentos de la oposición planteada por Cementos Argos S.A. y Fiduciaria Fiducor S.A. (vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y Fideicomiso No. 732-1435)
- 5.19** Declarar no acreditada la buena fe exenta de culpa por parte de Cementos Argos S.A. y Fiduciaria Fiducor S.A. (vocera y administradora de los patrimonios autónomos Fideicomiso No. 732-1359 y Fideicomiso No. 732-1435)
- 5.20** 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 los predios solicitados por los reclamantes, dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria de esta sentencia para lo cual se informará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, si aquellos asintieren en ello.
- 5.21** Ordenar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar a los Sres. Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado, junto con sus núcleos familiares, la atención integral para su retorno o reasentamiento, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de Red Nacional de Información y de los planes de retorno y reubicación, para lo cual desplegará 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 de manera individualizada para los núcleos familiares beneficiado con la sentencia, con especial acompañamiento en los temas de salud, subsidios de vivienda, ayuda sicosocial, educación y proyectos productivos y empresariales a la solicitante; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente para verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.
- 5.22** Ejecutoriado el presente fallo, ordénese la entrega material del predio denominado "El Aceituno, parcela No. 2", identificado con matrícula inmobiliaria No. 062-23535, ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar, al señor Rodrigo Enrique Torres Niebles y su núcleo familiar. Asimismo, ordénese la entrega material del predio denominado "El Aceituno", 062-21864 y referencia catastral No. 000100020153000, el cual se encuentra ubicado en el municipio de El Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar, a favor del Sr. Medardo José Tovar Salgado. Lo anterior, dentro del término establecido en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011, con la presencia, si fuese 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 diligencia que debe realizar el Juez Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, 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 librá por parte de la secretaria de la Sala el despacho comisorio correspondiente (art. 100 Ley 1448 de 2011).
- 5.23** Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 a los señores Rodrigo Enrique Torres Niebles y Medardo José Tovar Salgado, 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.
- 5.24** Ordenase inscribir la sentencia en los términos señalados en el literal "c" del artículo 91 de la Ley 1448 de 1011. Por secretaria expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244-31-21-001-2014-00094-00  
Radicado Interno No. 0001-2015-02

- 5.25** Cancélese las anotaciones No. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del folio de la matrícula inmobiliaria No. 062-2353. También se cancelaran las anotaciones No. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-21864. Por secretaria expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes
- 5.26** Para efectos del diligenciamiento del Formato de Calificación de que trata el parágrafo 4 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, la Sala de Decisión faculta a la Magistrada Ponente, para su diligenciamiento y firma.
- 5.27** Ordénese a la Agencia Nacional Minera (ANM) revisar los contratos de concesión minera de los fundos restituidos para que así vigile el nivel de afectación de cualquier exploración que llegaren a realizarse a fin de obstaculizar la destinación agrícola de los predios.
- 5.28** Ordenar a las Fuerzas Militares que en coordinación del Programa Presidencial para la Acción Integral contra Minas PAICMA haga un nuevo rastreo en los predios antes de su entrega a los solicitantes a fin de descartar la existencia de posibles artefactos explosivos en el inmueble objeto de restitución.
- 5.29** Exhortar a la Agencia Nacional de Hidrocarburos ANH, para que de iniciarse acciones encaminadas a la exploración y explotación de los predios objeto de este proceso, se tengan en cuentas las líneas jurisprudenciales de la Corte Constitucional y especial la sentencia C-035 de 2016 y toda la normatividad de protección a las víctimas del conflicto armado, y de la vigilancia de los contratos de exploración y explotación del subsuelo
- 5.30** Oficiar, por intermedio de la Secretaría de esta Sala, 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.
- 5.31** 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