



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02

**Cartagena, Veintitrés (23) de Febrero de dos mil Veintiuno (2021)**

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

**Tipo de proceso:** Restitución de Tierras  
**Demandante/Solicitante/Accionante:** Ismael Rodriguez Perdomo  
**Demandado/Oposición/Accionado:** Miguel Francisco Ricardo Mendoza  
**Predios:** "Casa Blanca" Zambrano- Bolivar

**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 apoderado judicial, en nombre y a favor del señor Ismael Rodriguez Perdomo donde funge como opositor el señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza.

**3. ANTECEDENTES**

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

Advierte que el predio Casa Blanca fue adquirido el 50% de su extensión mediante Escritura Pública No. 353 de febrero 12 de 1993 de la Notaría Cuarta de Barranquilla (anotación No. 5 del folio de matrícula 062-10611) por contrato de permuta realizada con el señor Pedro Leonardo Gómez Vergara y el otro 50% de su extensión por compra al señor Iván de Jesús Jiménez Zuleta, mediante Escritura Pública No. 5369 de diciembre 16 de 1993 de la Notaría Quinta de Barranquilla (anotación No. 6 del folio de Matrícula No. 062-10611).

Expresa el solicitante Ismael Rodríguez que en compañía de su núcleo familiar abandonan el predio Casa Blanca a mediados del año 1995, debido al fuerte y constante clima de inseguridad que reinaba en la zona de los Montes de María y en particular en los alrededores del Municipio de Zambrano, sobre todo donde está ubicado dicho inmuebles, pues había sucedido actos de violencia incluidos secuestros, desapariciones, quemas de fincas, robos de ganado y demás actos contrarios a la legalidad; abandono que a su modo de ver fue oportuno porque transcurrido 15 días de su partida fue incendiado el predio Casa Blanca, sin embargo advirtió que regresó a dicho lugar para salvar algo de sus pertenencia, pero a partir de ese momento no vuelve más, partiendo en el año 1995 a la ciudad de Bucaramanga y fue a tierras del Tolima en particular al municipio de Guayabal que es donde actualmente habita y sobrevive con su profesión de agrónomo.

Esta situación generó el declive económico total y por ello no pudo cumplir con la obligación hipotecaria que pesaba sobre inmueble por parte del Banco Ganadero de Plato - Magdalena, exponiendo que había sido puntual en sus pagos antes de la ocurrencia de los devastadores actos que tuvo como resultado el remate del predio denominado Casa Blanca, por motivo de la acción ejecutiva hipotecaria iniciada por dicho banco ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato, de la cual no tuvo conocimiento sino posteriormente, es decir , en el año 2013 que es cuando aparece inscrito en el Folio de Matrícula 062-10611 el Acta de Remate (anotación 12 del Folio).

Sostiene además el demandante Rodríguez que el día 16 de enero de 2012 presentó ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Bogotá, la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, y



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

dentro del procedimiento administrativo de registro intervino el señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza, quien lo adquirió mediante diligencia de remate tramitada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Zambrano- Bolívar, comisionado por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato, Magdalena el que aprobó en su momento la propuesta hecha por dicho señor, sin tener en cuenta que sobre el predio Casa Blanca pesaba una medida cautelar que eximía de dicho procedimiento, cambio de titularidad, ya fuese de manera voluntaria o de manera forzosa, que fue lo que sucedió en esta oportunidad.

Es por ello que considera que se está en presencia de un despojo por sentencia judicial, al haberse apartado el señor Juez de los preceptos jurídicos que amparan la propiedad bajo la normativa prevista en la ley 1448 del 2011, y se persigue con esta acción judicial es el de revertir la decisión asumida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato, el que, de manera equivocada y contra la ley otorgó el derecho de propietario al demandado, quien dicho sea de paso, tuvo que esperar 2 años para que se inscribiera el Acta de Remate en el Folio de Matrícula Inmobiliaria por existir la referida medida cautelar que prohibía transferir la propiedad

Advierte, que el adjudicatario en el remate de manera amañada solicitó al Comité Municipal de Protección del Municipio de Zambrano el levantamiento de dicha medida aduciendo ser el propietario del predio a restituir cuando no lo era, ya que quien tenía la potestad para solicitarlo era el señor Ismael Rodríguez Perdomo quien fungía como propietario en la fecha en que se dio el cambio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, por tanto, el despojo también lo patrocinó dicho comité de manera abrupta y arbitraria al ignorar disposiciones vigentes a fin de favorecer a un tercero que hasta la fecha de la solicitud de levantamiento de la medida cautelar no era titular del derecho de propiedad determinado en el folio de matrícula correspondiente al inmueble.

Finalmente advierte que pese a haberse ordenado la aprobación del remate del inmueble Casa Blanca en favor del señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza, este entró a ocuparlo de hecho sin que el secuestre en el proceso haya recibido orden para su entrega por parte del Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato, para culminar el proceso tal como lo ordena el procedimiento civil, lo que significa que la ocupación del mismo es inapropiada e ilegítima por carecer de orden expresa de la autoridad judicial.

Con fundamento en la situación fáctica expuesta se pretendió:

### **3.1 PRETENSIONES**

- Se proteja el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras del señor Ismael Rodríguez Perdomo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.137.976 de Bogotá en los términos establecidos por la Honorable Corte Constitucional, mediante sentencia T-821 de 2007 y como medida de reparación integral, restituir los derechos de propiedad sobre el predio Casa Blanca identificado e individualizado en el contenido de la presente solicitud de conformidad con lo dispuesto en el Art. 82 de la ley 1448 de 2011.
- Se declare probado la presunción establecida en el numeral 2 literal a y d del Art. 77 de la ley 1448 de 2011, al considerar que mi mandante fue víctima de un despojo por sentencia judicial acto que se llevó a cabo en el contexto de violencia generalizada, desplazamiento forzado, violaciones graves a los derechos humanos y un sin número de actos arbitrarios hasta cuando cesó la violencia.
- Que como consecuencia de ello se declare la nulidad del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el Banco BBVA, Sucursal Plato, Magdalena, ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de dicho municipio y por ende la sentencia que ordeno llevar adelante la ejecución al igual que la diligencia mediante la cual se remató al demandado el predio Casa Blanca.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

- Que como medida con efecto reparador, se ordene a las autoridades públicas la implementación de los sistemas de alivios y exoneración de pasivos previstos en el art. 121 de la ley 1448 de 2011, en concordancia con lo establecido en el Art. 43 y subsiguientes del decreto 4829 de 2011.
- Se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-10611 de conformidad con el literal c del Art. 91 de la ley 1448 de 2011, aplicando el criterio de gratuidad señalado en el párrafo uno del Art. 84 de la misma norma.
- Se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, la cancelación de todo gravame, limitación de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsa tradición y medidas cautelares que se encuentran registradas con posterioridad al abandono.
- Se ordene al IGAC la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo la individualización e identificación del predio, lograda con los levantamientos topográficos y los informes técnicos catastrales anexos a esta demanda.
- Se ordene a la fuerza pública acompañar y colaborar en la diligencia de entrega material del predio a restituir.
- Se priorice la entrega de subsidios de vivienda rural a favor del señor Ismael Rodríguez Perdomo, en caso de que su vivienda haya sido destruida o desmejorada, en los términos del Art. 45 del Decreto 4829 de 2011.
- En el caso que sea imposible la restitución del predio descrito en la pretensión segunda de reparación, por las circunstancias descritas en los artículos 72 inciso 5 y 97 de la Ley 1448 de 2011, ORDENAR a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, que con cargo a los recursos de su Fondo, entregue al señor Ismael Rodríguez Perdomo, identificada con la cédula de ciudadanía No 17.137.976 de Bogotá y a su núcleo familiar, a título de COMPENSACION, un predio equivalente en términos ambientales, y de no ser posible, uno equivalente en términos económicos.
- Se ordene al señor Ismael Rodríguez Perdomo, identificado con la cédula de ciudadanía No 17.137.976 de Bogotá, en el caso de que el predio requerido sea imposible de restituir, de conformidad con las causales establecidas en el punto precedente, la transferencia y entrega material del mismo, una vez haya recibido la compensación de que trata la pretensión anterior, en los términos del literal k del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

### **3.2. ACTUACIÓN PROCESAL**

Revisado el expediente se observa que el conocimiento del asunto correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar, agencia judicial que admitió la solicitud de restitución, providencia en la que además ordenó realizar las publicaciones de que trata el literal e) del artículo 86 de la ley 1448 de 2011, efectuándose la publicación en el diario El Tiempo; se ordenó los señores Miguel Francisco Ricardo Mendoza, José de Jesús Yanes Oliva, Gladys Loaiza García, Jhon Jairo Yarce García y Banco BBVA; ordenó la inscripción de la demanda y la sustracción del comercio del predio, asimismo ordenó la suspensión de todos los procesos declarativos de derechos reales, que tenga incidencia en el predio objeto de restitución, entre otras órdenes.

Los señores José de Jesús Yanes Oliva, Gladys Loaiza García y Jhon Jairo Yarce García les fue nombrado defensor, quien no se opuso al presente proceso.

Con relación a la notificación del Banco BBVA observa la Sala que a pesar de no figurar en la actualidad como titular de derecho de dominio sobre el fundo reclamado, según se desprende del respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 062-10611, el Juzgado instructor dispuso su vinculación al presente trámite, sin que a la postre se pudiera concretar su notificación y como quiera que no es actual titular, ni poseedor u ocupante del fundo, lo que implica que su enteramiento se entiende surtido con la publicación realizada .



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02

Así mismos se tiene que el señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza por intermedio de apoderado, presentó escrito en el que expone su oposición a la solicitud de restitución, la cual fue admitida por el Juzgado a través de providencia, seguidamente el Juez abrió a pruebas el proceso.

Posteriormente, el Juzgado Especializado profirió auto a través del cual ordenó la remisión del expediente a esta Corporación, para lo de su competencia.

### **3.3. OPOSICIÓN**

**El señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza a Través de apoderado indicó lo siguiente:**

Expresa que para la época del presunto desplazamiento la presencia de grupos armados ilegales al margen de la ley en la zona de Zambrano - Bolívar, era transitoria, no se presentaban combates entre estos y el ejército de Colombia, señalando además, que la zona de los Montes de María es una región muy enmontada y más para la época en que dice el demandante fue presuntamente obligado a desplazarse; con el agravante que éste no identifica a sus posibles o presuntos victimarios en ninguna parte del escrito demandatorio y mucho menos la existencia siquiera de una prueba sumaria al respecto.

Advierte que el actor guarda silencio desde el año 1995 y solo hasta el año 2012 es que denuncia el presunto desplazamiento, dejando transcurrir 17 años lo cual a su modo de ver resulta ser extraño, raro y mucho menos creíble, pues no se conoce cuál fue el postulado o jefe irregular en armas que lo desplazó.

Expone que siendo el desplazamiento para el año 1995 en el año 1996 aparece recibiendo del banco una gruesa suma de dinero en calidad de crédito; resaltando la parte opositora que el solicitante para tramitar créditos y recibir dineros no existió Desplazamiento, pero por no pagar y para no pagar trata de fungir como desplazado y desconocer el acto de notificación, dado que el demandante si tuvo conocimiento del Proceso Ejecutivo Hipotecario adelantado por el Banco Ganadero (hoy BBVA).

Con relación al proceso judicial y las medidas cautelares practicadas sobre el predio Casa Blanca, expresa que el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato (Magdalena) realizó el embargo y secuestro del predio en mención por medio del oficio Nro. 599 del 7 de noviembre de 1997, el cual fue inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 062- 10611 el 3 de octubre de 1997, anotación 8 y la medida de protección a la cual hace mención el demandante en este hecho es una medida administrativa que no saca al bien inmueble del comercio, solo advierte al público que el predio se encuentra en una zona declarada en inminencia de desplazamiento forzado y para obtener la enajenación del predio se debe de solicitar al Comité Municipal de Justicia Transicional el levantamiento de la medida inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble Casa Blanca, exponiendo que mediante Resolución 018 del 27 de noviembre de 2012 se procedió al levantamiento de tal medida.

De lado señala que las actuaciones para inscribir la adjudicación del remate del predio Casa Blanca se realizaron con la transparencia y legalidad del proceso judicial y posteriormente con las exigencias de la ley 387 de 1997 y el decreto 2007 de 2001 que regula el trámite ante los Comités de Justicia Transicional para la enajenación de los predios protegidos en zonas de desplazamiento forzado, por lo tanto, no existe un despojo judicial a la luz 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- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

Tanto así que el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta Sala Civil - Familia, en su grado de consulta, hace un recuento de las actuaciones judiciales adelantadas por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato y no encuentra vicio o nulidad alguna en el proceso, confirmando así la sentencia que puso fin a la acción ejecutiva hipotecaria adelantada contra el señor Ismael Rodríguez Perdomo por parte del demandante esto es Banco Ganadero en su momento.

Así las cosas, advierte que yerra el demandante al manifestar que no se ha recibido orden de entrega del predio Casa Blanca por parte del Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato, siendo que existe auto de fecha 25 de marzo de 2010, en donde se aprueba en todas sus partes la diligencia de remate y ordena cancelar los gravámenes hipotecarios y las medidas cautelares de embargo y secuestro del predio; sugiriendo que actuó bajo los parámetros de una buena fe exenta de culpa.

### **3.4. PRUEBAS**

En el curso del proceso se aportaron, solicitaron, decretaron y practicaron pruebas, siendo posible observar en los cuadernos principales y de pruebas las siguientes:

- Copia del Expediente correspondiente al proceso Ejecutivo Hipotecario adelantado ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato contra mi poderdante (A folio 29 al 89 y 184 al 241 del expediente digital)
- Copia del Registro Civil del Matrimonio del señor Ismael Rodriguez Perdomo y Marta Escobar Mejía con fecha de celebración 29 de Diciembre de 1976 (A folio 90 del expediente digital)
- Copia del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 062-10611 (A folio 91 al 96 expediente digital)
- Copia de la resolución RB00781 de 27 Julio de 2017 mediante la cual se ordena escribir en el registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente al señor Ismael Rodriguez Perdomo (A folio 97 al 122 expediente digital)
- Certificación Catastral IGAC (A folio 129 y 131 expediente digital)
- Contestación de la Unidad Administrativa de Restitución de Tierras (A folio 165 y 173 expediente digital)
- Oficio N° 2601 del 30 de Mayo de 2018 del Coordinar de Grupo de apoyo Legal Dirección de Justicia Transicional de la Fiscalía General de la Nación (A folio 181 al 184 expediente digital)
- Oficio de la Procuraduría 41 Judicial para la Restitución de Tierras en Cartagena de fecha 13 de Junio de 2018 (A folio 191 y 192 expediente digital)
- Informe de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (A folio 194 al 197 expediente digital)
- Oficio N 603 del 1 de Junio de 2018 proveniente del IGAC (A folio 198 expediente digital)
- Oficio del Juzgado 14 Civil del Circuito de Medellín (A folio 199 expediente digital)
- Informe de la Agencia Nacional de Tierras de fecha 11 de Julio de 2018 (A folio 202 al 210 y del 219 al 228 expediente digital)
- Oficio 0810 del 18 de Julio de 2018 proveniente del Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato Magdalena, señalando que se decretó la suspensión del proceso radicado 1197-00963 proceso ejecutivo mixto del Banco Ganadero en contra del señor Ismael Rodriguez Perdomo (A folio 212 al 213 expediente digital)
- Oficio N 003 del 9 de Julio de 2018 proveniente del IGAC (A folio 215 expediente digital)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

- Edicto publicado en el diario El Tiempo (A folio 232 expediente digital)
- Oficio N°URT-OABC-00031 de fecha 26 de enero de 2017 de la Unidad de Restitución de Tierras (A folio 302 y 303 expediente digital)
- Oficio N° URT-SG00487 de fecha 29 de diciembre de 2016 de la Unidad de Restitución (A folio 304 expediente digital)
- Oficio N° 22055 de fecha 22/08/2016 de la Fiscalía General de la Nación (A folio 305 expediente digital)
- Oficio dirigido a la Procuraduría General de la Nación de fecha 30 de junio de 2016 (A folio 307 al 311 expediente digital)
- Acta de notificación personal N° 800321 de fecha 16 de febrero de 2016 al señor Samuel Beltrán Huertas de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (A folio 312 expediente digital)
- Copia de la Resolución RB 4225 del 30 de Noviembre de 2015 de la Unidad de Restitución de Tierras (A folio 313 al 316 expediente digital)
- Documento dirigido a la Fiscalía General de la Nación que trata de la denuncia penal en contra del señor Ismael Rodriguez (A folio 317 al 322 expediente digital)
- Escrito dirigido a la Fiscalía General de la Nación, con referencia denuncia penal en contra de la Unidad de Restitución de Tierras por el delito de fraude procesal, prevaricato y falsedad (A folio 329 al 334 expediente digital)
- Escrito dirigido a la Fiscalía General de la Nación, con referencia denuncia penal en contra Ismael Rodriguez por el delito de fraude procesal, juramento y falsedad (A folio 335 al 340 expediente digital)
- Documentos denominados: relación de gastos mes: marzo 2007, mayo 2007, junio 2007, julio 2007, agosto 2007, noviembre 2007, octubre 2007, noviembre 2007, diciembre de 2007, enero 2008, febrero 2008, marzo 2008, abril 2008, mayo 2008, junio 2008, julio 2008, agosto 2008, octubre 2008, noviembre 2008, diciembre 2008, Diciembre 2008, enero 2009, febrero 2009, documento denominado nomina del 01 al 30 junio 2008 hacienda Casa Blanca, documento denominado nómina del 01 al 30 julio 2008 hacienda Casa Blanca, documento denominado nómina del 01 al 30 septiembre 2008 hacienda Casa Blanca, documento denominado nómina del 01 al 30 octubre 2008 hacienda Casa Blanca, documento denominado nómina del 01 al 30 diciembre 2008 hacienda Casa Blanca, documento denominado nómina del 01 al 3 enero 2009 hacienda Casa Blanca, documento denominado nómina del 01 al 28 febrero 2009 hacienda Casa Blanca, cuenta de cobra, contratos de servicios, cuentas de cobro, costos de construcciones hacienda casa blanca (A folio 346 al 389 y del 392 al 400 expediente digital)
- Escrito dirigido Juzgado Promiscuo del Circuito de fecha 1 de Agosto 2007 (A folio 390 al 391 expediente digital)
- Copia del documento denominado recurso de reposición de fecha 03 de marzo de 2016 ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras y respuesta de la Unidad (A folio 243 al 248 expediente digital)
- Orden de georreferenciación de fecha 4 de abril de 2016 (A folio 249 expediente digital)
- Constancia de georreferenciación (A folio 250 expediente digital)
- Copia de la Escritura Pública N° 241 de fecha 12 de agosto de 2011 de la Notaría Única de Zambrano- Bolivar que trata de la protocolización de documentos (A folio 262 al 272 expediente digital)
- Constancia del proceso de georreferenciación (A folio 373 expediente digital)
- Oficios de la Unidad Administrativa de Restitución de Tierras de fecha 16 de enero de 2017 y 25 de enero de 2017 (A folio 277 al 281 expediente digital)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

- Oficio de la Fiscalía General de la Nación de fecha 24 de enero de 2017 (A folio 282 expediente digital)
- Memorando URT-ST-00053 de fecha 31 de enero de 2017 (A folio 283 expediente digital)
- Trámite en el Juzgado Promiscuo Municipal de Zambrano de la prueba anticipada solicitada (A folio 284 al 288 expediente digital)
- Informe Técnico de Georreferenciación (A folio 289 al 302 expediente digital)
- Informe Técnico Predial (A folio 303 al 306 expediente digital)
- Copia de la Resolución N° RB 00470 del 4 de mayo de 2017 de la Unidad de Restitución de Tierras (A folio 307 al 310 expediente digital)
- Oficio 76023 de la Fiscalía (A folio 313 expediente digital)
- Oficio de la Unidad de Restitución de Tierras de fecha 01 de Junio de 20147 (A folio 314 expediente digital)
- Informe Técnico de recolección de pruebas sociales (A folio 315 al 320 expediente digital)
- Copia de la Resolución RB00781 del 27 de Julio de 2017 de la Unidad de Restitución de Tierras (A folio 321 al 350 expediente digital)
- Facturas de Ferretería El Retorno de Zambrano, Miscelánea el Remanso, Taller La Guadaña, Ferretería Ideal, Almacenes Agropecuario Semillas & Semillas Almacén El Constructor y cuentas de cobros (A folio 401 al 350 expediente digital)
- Cesión de derechos de crédito al opositor por parte del Banco BBVA (A folio 433 al 442 expediente digital)
- Convenio de pago de Honorarios (Auxiliar de la Justicia Secuestre) (A folio 443 y 444 expediente digital)
- Diligencia de Secuestro de fecha 15 de octubre de 1998 (A folio 445 y 446 expediente digital)
- Oficio del Juzgado Promiscuo Municipal de Zambrano informando la designación de secuestre (A folio 447 expediente digital)
- Oficio N° 320 del 26 de Julio de 2018 proveniente del Ministerio de Defensa Nacional Comando General Fuerzas Militares Armada Nacional Batallón de Infantería de Marina N° 13 (A folio 457 expediente digital)
- Corporación Autónoma Regional del Dique Canal CARDIQUE (A folio 458 al 462 expediente digital)
- Informe de la Agencia Nacional de Tierras (A folio 467 al 469 expediente digital)
- Informe del IGAC de fecha 3 de Octubre de 2018 (A folio ilegible al 479 del expediente digital)
- Contestación del defensor de oficio de los señores Jhon Yarce, José Yanes y Gladis Loaiza (A folio 494 al 495 expediente digital)
- Oficio del Ministerio de Defensa Nacional Policía Nacional Departamento de Policía de Bolívar de fecha 10 de Julio de 2018 (A folio 499 expediente digital)
- Oficio N° 02380 del 10 de Octubre de 2018 del Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (A folio 503 expediente digital)
- Edicto publicado en Radio Cadena Nacional S.A. y Estación Radial Comunitaria Carmen Stereo (A folio 508 al 510 expediente digital)
- Informe de la Unidad de Víctimas de fecha 3 de enero de 2020 (expediente digital)
- Copia de la Resolución N° 2016-8811 del 13 de enero de 2016 por medio de la cual se incluye al señor Ismael Rodríguez Perdomo en el RUV (expediente digital)
- Copia de la Resolución N° 0600120171153813 de 2017 por medio de la cual se le reconoce al solicitante el pago de la atención humanitaria de emergencia (expediente digital)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

- Informe de la Superintendencia Financiera de Colombia de fecha 4 de febrero de 2020 respecto a las operaciones realizadas por el solicitante del 3 de marzo de 2009 al 31 de diciembre de 2019 (expediente digital)
- Oficio N° 0351 del 06/02/2020 proveniente Coordinadora Grupo Apoyo Legal Dirección de Justicia transicional (expediente digital)
- Acta de Inspección Judicial (expediente digital)
- Acta de declaraciones de los señores Ismael Rodríguez Perdomo, Iván Anillo, Miguel Francisco Ricardo Mendoza, Cesar Bolivar Hernández y Ketty Arrieta Alfaro

#### **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 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 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. 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





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

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

ARTÍCULO 8o. “Entiéndase por justicia transicional<sup>1</sup> los diferentes procesos y mecanismos judiciales o extrajudiciales asociados con los intentos de la sociedad por garantizar que los responsables de las violaciones contempladas en el artículo 3o de la presente Ley, rindan cuentas de sus actos, se satisfagan los derechos a la justicia, la verdad y la reparación integral a las víctimas, se lleven a cabo las reformas institucionales necesarias para la no repetición de los hechos y la desarticulación de las estructuras armadas ilegales, con el fin último de lograr la reconciliación nacional y la paz duradera y sostenible”.

### **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>2</sup>

(...) La Corte Interamericana de Derechos Humanos resalta como, “...la vulnerabilidad acentuada de los desplazados es reforzada por su proveniencia rural y, en general afecta con especial fuerza a mujeres, quienes son cabezas de hogar y representan más de la mitad de la población desplazada...”<sup>3</sup>

El artículo 74 de la ley 1448 /11 dispone: “Se entiende por despojo la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

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

<sup>1</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>2</sup> Corte Constitucional, sentencia T-068 de 2010.

<sup>3</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- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

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

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

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

En ese orden de ideas, la Sala encuentra sustento a la preocupación esbozada por los demandantes y los intervinientes que coadyuvan la demanda, entre ellos a la Universidad del Rosario, a la Universidad de Ibagué y a 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” (resaltado por la Sala).

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

El artículo 3º de la ley 1448 establece:

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

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

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

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

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

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

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

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

“El Estado presumirá la buena fe de las víctimas de que trata la presente ley. La víctima podrá acreditar el daño sufrido, por cualquier medio legalmente aceptado. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de la prueba.

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

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

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

Artículo 74 (...) En los procesos judiciales de restitución de tierras, la carga de la prueba se regulará por lo dispuesto en el artículo 78 de la presente Ley.

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

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

“ARTÍCULO 78. Bastará con la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial, o en su defecto, la prueba sumaria del despojo, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso de restitución, salvo que estos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.”

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

“Se reconoce como víctimas a todas las personas que hubieren sufrido un daño, como consecuencia de los hechos que el mismo precepto determina a continuación. Así, pese a que existen también otros criterios relevantes, el concepto de daño es el más significativo de todos, pues es de la acreditación de su ocurrencia que depende que las personas interesadas logren ser reconocidas como víctimas y accedan a los importantes beneficios establecidos en esta normativa. Ahora bien, es importante destacar que el concepto de daño es amplio y comprehensivo, pues abarca todos los distintos fenómenos usualmente aceptados como fuente generadora de responsabilidad, entre ellos el daño emergente, el lucro cesante, el daño moral en sus diversas



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

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>4</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>5</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.

#### **4.5 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 las circunstancias que rodeaban el caso. Inicialmente estaba muy ligada a la palabra dada, entendiendo que debía cumplirse lo convenido; pero ello no comportaba sólo lo escrito sino la intención del compromiso atendiendo la razón del negocio realizado, todo esto destinado a hacer valer la firmeza de los acuerdos. Práctica que se consolidó en el periodo de la República romana (siglo II a. C. y siglo I a. C.). “Bajo el entendido de que la buena fe privilegiaba, sobre el contenido literal del acuerdo, el alcance del resultado querido por las partes, la eficacia real del contrato, la salvaguarda de los valores aceptados por la jurisprudencia y la prevención de las acciones dolosas”.<sup>6</sup>

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

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

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

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

<sup>4</sup> Corte Constitucional, sentencia C-052 de 2012.

<sup>5</sup> Sentencia C- 250 de 2012.

<sup>6</sup> Neme Villarreal Martha Lucia. La buena fe en el Derecho Romano. Universidad Externado





Consejo Superior  
de la Judicatura

Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02

#### **4.6 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:

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

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

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

Normas todas estas que marcan como, el principio de la buena fe esta imbuido en el trasegar contractual, desde sus etapas preliminares hasta su fase de ejecución. Pero que también muestran la dimensión de la llamada buena fe objetiva, que es la “entendida como comportamiento de fidelidad, se sitúa en el mismo plano del uso o la ley, es decir adquiere la función de norma dispositiva, de ahí su naturaleza objetiva que no se halla basada en la voluntad de las partes, sino en la adecuación de esa voluntad al principio que inspira y fundamenta el vínculo negocial”.<sup>7</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

<sup>7</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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

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>8</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.

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>9</sup>

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

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

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

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación 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.

<sup>9</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria. MP Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles, Agosto 9 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- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02

Así las cosas, sentado esta que la buena fe calificada o exenta de culpa, que es la esgrimida para los efectos de una compensación por los opositores en el proceso de Restitución de Tierras “ exige dos elementos: el subjetivo, consistente en tener la conciencia de que se obra con lealtad, el objetivo que implica el haber llegado a la certeza, mediante la realización de una serie de averiguaciones, de que se está obrando conforme a la ley o que realmente existe el derecho de que se trata (...) pues tiene como finalidad el corroborar el sustento objetivo de su creencia, reafirmar el propio convencimiento, lograr un grado tal de certidumbre que le permita ampararse en el reconocimiento de un derecho que a pesar de no existir realmente tiene tal apariencia de certeza que hace que el error en que se incurre sea predicable de cualquier persona en las mismas circunstancias, razón por la que la ley le otorga una protección suma, de ahí su denominación de creadora de derecho.<sup>10</sup>”, conceptos que se han interpretado desde la posibilidad de establecer la existencia de negligencia; y atendiendo, como lo explica la doctrina, que la buena fe subjetiva excluye el dolo y la culpa grave, admitiendo sólo la posibilidad de la culpa leve, pues concluir cosa diferente sería considerar la tesis que alguien pudiera actuar de buena fe aun cuando su intención hubiere sido el fraude o la intención de dañar, o la de aprovecharse o la de ejecutar el negocio a sabiendas que estaba viciado.

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

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

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

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

## **4.7 CASO CONCRETO**

### **4.7.1. Problema Jurídico**

A partir de la actividad probatoria que se realizó debe establecerse la identificación, naturaleza y afectaciones del predio sobre el cual recae el debate, relación del solicitante con el mismo, la condición de víctima del solicitante, su condición de víctima conforme los presupuestos de la ley 1448 de 2011 y en caso de prosperar la teoría del caso que propone el libelo genitor, se impone para la Sala verificar el comportamiento de buena fe alegado por el señor opositor.

<sup>10</sup> NEME VILLARREAL Martha Lucia. Revista de Derecho Privado No 17 .2009. 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- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02

#### **4.7.2 Identificación del predio**

Dilucidados los anteriores conceptos y descendiendo en la situación fáctica que nos convoca, se procede a verificar la identificación del predio objeto del proceso y en este estudio se sustrae que éste es el predio denominado Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento Bolívar y se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 062-10611.

Con relación al área del predio se aportaron las siguientes:

Área Georreferenciada por parte de la Unidad de Tierras: 520 Hectáreas 8329 M<sup>2</sup>  
Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 062-10611: 518 Hectáreas 7450 M<sup>2</sup>  
IGAC: 518 Hectáreas 7453 M<sup>2</sup>

En atención a la discrepancia en las conclusiones en el área reportada por la Unidad de Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas, se estima que lo pertinente es adoptar para efectos de la presente decisión, como área del predio la de 518 Hectáreas 7450 M<sup>2</sup> correspondiente al área descrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, ya que esta fue la adquirida en su momento por el solicitante señor Ismael Rodríguez Perdomo y sobre ella es que deriva el derecho que hoy alega conculcado.

En cuanto a los datos específicos de identificación del inmueble solicitado en restitución son los siguientes:

“NORTE: Con predio denominado EL Hacha que es o fue de Iván de Jesús Jiménez Zuleta  
SUR: Con tierras ocupadas por usuarios de Incora  
ESTE: Con la misma hacienda El Hacha del señor Iván de Jesús Jiménez Zuleta  
OESTE: Con tierras ocupadas por usuarios del Incora”

Identificado el inmueble objeto del proceso, es del caso establecer la relación del solicitante con aquél y en este estudio se pudo verificar que revisado el folio de matrícula No. 062-10611 el señor Ismael Rodríguez Perdomo figuró como propietario del predio denominado Casa Blanca Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar, por adquisición del 50% del predio a través de permuta realizada por el señor Pedro Leonardo Gómez Vargas (Escritura Pública N°353 de 12/02/1993) y el otro 50% por venta realizada por el señor Iván de Jesús Jiménez Zuleta (Escritura Pública N° 5369 del 16/02/1993) registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 062-10611 anotaciones 5 y 6, de tal forma que se entiende en principio acreditada la legitimación del señor Ismael Rodríguez Perdomo para accionar el presente proceso en lo que respecta a su relación con el inmueble.

#### **4.8. CONTEXTO DE VIOLENCIA EN EL CASO CONCRETO**

Con la finalidad adicional de contribuir a la reconstrucción de memoria uno de los objetivos de la Justicia Transicional, pertinente resulta definir el contexto de violencia que rodeó al Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar, en especial en el lugar donde se encuentra el predio Casa Blanca de este Municipio, por lo tanto previamente es menester citar un informe sobre el departamento del Cesar elaborado por el Observatorio de Derechos Humanos y DIH de la Consejería Presidencial de DDHH que describe varios datos estadísticos sobre dicho municipio y el Departamento de Bolívar así:





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

**SGC**

Consejo Superior  
de la Judicatura

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

Tasa homicidios por departamento y municipio a nivel nacional 1990-2014															
Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Simití	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	65	43	22	0
Soplaviento	15	37	43	0	0	7	0	12	12	0	24	24	0	12	12
Talagüa Nuevo	0	0	0	0	0	0	0	16	6	31	0	7	8	8	0
Tiquisio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Turbaco	38	44	47	16	26	15	28	17	13	40	28	31	47	43	29
Turbaná	0	0	0	9	0	66	8	16	47	15	0	23	53	75	30
Villanueva	0	45	51	14	7	34	33	26	6	6	86	90	71	140	35
Zambrano	141	103	149	28	9	55	92	18	73	192	64	218	18	307	45

Fuente: Policía Nacional

Procesado: Observatorio del Programa Presidencial de DH y DIH, Vicepresidencia de la República

Datos extraídos del sistema IDH. Última fecha de actualización 31 de julio de 2014

Número homicidios por departamento y municipio a nivel nacional 1990 - 2014															
Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Tiquisio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Turbaco	15	18	20	7	12	7	14	9	7	22	16	18	28	26	18
Turbaná	0	0	0	1	0	8	1	2	6	2	0	3	7	10	4
Villanueva	0	6	7	2	1	5	5	4	1	1	14	15	12	24	6
Zambrano	15	11	16	3	1	6	10	2	8	21	7	24	2	34	5

Fuente: Policía Nacional

Procesado: Observatorio del Programa Presidencial de DH y DIH, Vicepresidencia de la República

Datos extraídos del sistema IDH. Última fecha de actualización 31 de julio de 2014

Casos de masacres por departamento y municipio a nivel nacional 1993-2014																
Municipio	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Simití	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tiquisio	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turbaná	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Villanueva	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Zambrano	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: Policía Nacional

Procesado: Observatorio del Programa Presidencial de DH y DIH, Vicepresidencia de la República

Datos extraídos del sistema IDH. Última fecha de actualización 31 de diciembre de 2014

Personas desplazadas (expulsión) por departamento y municipio a nivel nacional 1984-2014														
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
BOLIVAR	TURBANA	0	96	0	0	7	3	9	11	70	33	21	57	10
	VILLANUEVA	7	13	0	11	27	53	27	410	2.803	476	510	248	299
	ZAMBRANO	58	52	117	72	193	285	2.244	4.074	4.795	2.424	680	404	438

Fuente: Registro Único de Víctimas (RUV)-RNI-Unidad de Víctimas

Procesado por: Observatorio del Programa Presidencial de DDHH

Fecha de actualización: 1 de enero de 2015

\*Datos en constante proceso de verificación, sujetos a variaciones según se vaya actualizando la información de registro.

Así mismo se encuentra en el dossier los siguientes informes:

-Oficio N° 320 del 26 de Julio de 2018 proveniente del Ministerio de Defensa Nacional Comando General Fuerzas Militares Armada Nacional Batallón de Infantería de Marina N° 13 en el que se indica lo siguiente<sup>11</sup>:

“A partir de 1987 se incrementó la presencia de los grupos armados insurgentes en la región de los montes de María, tales como, las fuerzas armadas revolucionarias de Colombia - FARC con sus frentes 35 y 37, el

<sup>11</sup> A folio 457 expediente digital



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

Ejército de Liberación Nacional - ELN con su compañía Jaime Báteman Cayón y el Ejército revolucionario popular - ERP con su compañía Ernesto Che Guevara.

(...) Desde 1997 los grupos armados creados por el narcotráfico se presentaron como expresión regional de las autodefensas unidas de Colombia, aduciendo que su principal motivación era la amenaza guerrillera. Desde ese año, se trazaron como objetivo recuperar el área de montes de María, concentrando sus mayores efectivos y esfuerzos en el Carmen de Bolívar, el Guamo, San Onofre, Tolú y Ovejas. A partir de este mismo año esas estructuras entraron a hacer parte de las AUC, la fusión de los grupos dio origen en 1997 al frente Rito Antonio Ochoa con una territorialidad coincidente con el frente héroes de montes de María al mando de Edward Cobo Téllez, alias Diego vecino, el cual hizo parte del bloque norte de las AUC al mando de Jorge 40. De otra parte, el paramilitar alias cadena quien comandó el frente héroes de los montes de María, se impuso en la región y logró el control del narcotráfico en el Golfo de Morrosquillo.

Referente al segundo numeral es pertinente señalar que desde el mes de Marzo del 2009 el frente 35 y 37 de la ONT FARC, fueron reducidos en nuestra jurisdicción y para el 14 de julio del año 2005 el auto denominado "Bloque Héroes de los Montes de María" de las AUC se desmovilizó y entregaron sus armas 595 combatientes sometiéndose a la justicia".

-Oficio del Ministerio de Defensa Nacional Policía Nacional Departamento de Policía de Bolívar de fecha 10 de Julio de 2018<sup>12</sup> en el que se señala:

"Por medio del presente me permito dar respuesta al oficio de la referencia, informándole que en el municipio de Zambrano - Bolívar, de acuerdo a los hechos públicamente conocidos se produjeron actos de violencia como consecuencia del conflicto armado.

Gracias a las acciones operativas de la fuerza pública, se logró la desarticulación de algunas estructuras terroristas, entre ellas: los frentes 35 y 37 de las FARC y otros del ELN. Como también se produjo la desmovilización de las autodefensas unidas de Colombia."

Igualmente se encuentra en la Web las siguientes noticias sobre la presencia de actores del conflicto armado en la zona de Zambrano Bolívar lugar de ubicación del inmueble denominado Casa Blanca

**-“¿Cómo se fraguó la tragedia de los Montes de María?**

(...) En la zona aledaña a la ribera del Magdalena, llegaron después grandes narcotraficantes a comprar fincas y desarrollar empresas. Fue el caso de Luis Enrique Ramírez Murillo, alias 'Miki' Ramírez, quien hacia 1994 compró la bellísima hacienda El Hacha en Zambrano, Bolívar. Informes de la Procuraduría que datan de mediados de los noventa dan cuenta de las múltiples matanzas que cometió un grupo llamado Los Valdés en Bajogrande, corregimiento de San Jacinto, que dejó decenas de niños campesinos huérfanos, quienes no entendían mucho qué les había pasado, excepto que el responsable de su tragedia era un señor llamado Miki Ramírez. Según dijo Salvatore Mancuso, jefe de las Auc, a la justicia, este grupo fue el que cometió una de las primeras grandes masacres de Sucre, la de Pichilín (Morroa), el 4 de diciembre de 1996.

Ramírez, que años después fue condenado por concierto para delinquir, estaba detrás de la Convivir Montesmar, creada en noviembre de 1995 con Gabriel Enrique Zapata y Jorge Hernán López Sandoval como responsables. Zapata era jefe de seguridad de la empresa de Ramírez, Frutas Tropicales de Colombia S.A., cuya sede también era en Zambrano. Esta empresa ya tenía autorizado un esquema de seguridad, cuando el superintendente de Vigilancia de la época, Herman Arias, lo autorizó para que creara además esta cooperativa rural que le dio acceso a armas de guerra, supuestamente para uso defensivo. (...)

(...) El 27 de junio de 1995 las Farc mataron al ex gobernador de Sucre, Nelson Martelo, un hombre muy querido por todos, ganaderos y dirigentes campesinos, por su mentalidad progresista y abierta. "Era un gran tipo", dijo un líder agrario. Ese fue un punto de quiebre, dice el profesor Restrepo, allí arrancó otra etapa.

En esos años de mediados de los noventa el conflicto estalló en los Montes de María. Las Farc generalizó el secuestro. En 1996, Sucre, con 36 secuestros extorsivos, estuvo entre los diez departamentos más golpeados

<sup>12</sup> A folio 499 expediente digital



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

por este delito en el país. Las quemaduras y bombas en las fincas eran cosa diaria. La Federación de Ganaderos calcula pérdidas multimillonarias. También quemaban tractomulas y peajes en la carretera troncal de occidente.

(...) El ex jefe paramilitar 'Diego Vecino' recuerda que el 24 de agosto de 1995, dormía en la finca 'Las Melenas' que administraba, cuando fue asaltada por 'Alfonso Arango', comandante del frente 37 de las Farc" Fui sacado de la casa, todo lo incineraron, lo bombardearon, un ganado que estaba en los corrales fue masacrado", dijo 'Vecino' a Verdad Abierta.

La espiral de violencia de paras y guerrillas fue en ascenso. No fue, como han querido hacerlo ver algunos de los ex jefes paramilitares para justificar la barbarie que desataron, que la ofensiva paramilitar llegó como reacción a la andanada guerrillera. Los primeros paramilitares fueron asesinando, al tiempo que los primeros guerrilleros fueron secuestrando y matando selectivamente a ganaderos e incendiando sus fincas. Era una guerra de baja intensidad, que desde el principio se peleó más contra los civiles que entre los armados. Y a medida que los paramilitares traían refuerzos y crecían, los guerrilleros hacían lo mismo.

En todos esos años la fuerza pública combatió como pudo, y sin demasiado éxito, a la guerrilla, pero no a los paramilitares, a los que más bien protegió. Algunos oficiales de Armada, Ejército y Policía y los 'paras' tenían la puntería distorsionada por la ideología de la guerra fría y en lugar de los jefes guerrilleros, sus "objetivos militares" eran líderes sociales y políticos.

Recuerda un empresario de El Carmen: "No se podía hablar de nada. Era un tuti-fruti entre guerrillas, paramilitares, policía, y cuando la Armada venía, lo maltrataban a uno. Había tres enemigos guerrilla, paras y fuerza pública".

(...) También a mediados de los noventa, en Córdoba-Tetón y Zambrano, Bolívar, otros finqueros y agroindustriales (entre los que estaba Pizano S.A. con sus enormes sembradíos de madera teka de su empresa Monterrey Forestal), estaban desesperados con la extorsión y la inseguridad guerrillera. Algunos de ellos, es difícil precisar quiénes porque no se conoce de una reunión específica donde esto ocurriera, buscaron la ayuda de los "exitosos" paramilitares de Urabá. El narcotraficante Miki Ramírez ya tenía en la región ribereña a su grupo armado, bastante violento con los campesinos, pero no había dado abasto con la guerrilla.

(...) La expansión paramilitar sin embargo consiguió todo menos acabar con la guerrilla que era supuestamente su principal objetivo. Esa es la gran ironía de esta historia. Destrozó a las familias más pobres, dejando centenares de viudas y huérfanos con sus almas y patrimonios en ruinas. Despojó a los campesinos de sus tierras y aplastó lo que quedaba de su liderazgo. Asfixió cualquier renovación política cuando apenas empezaba a vivir. Les abrió y limpió corredores de tráfico a los comerciantes de lo ilícito. Les consiguió a empresarios contratos jugosos con el Estado y, por vías legales e ilegales, cosecharon, y en algunos casos lo siguen haciendo hoy, rentas millonarias. Hizo todo eso, pero no acabó con la guerrilla.

Al contrario, como lo demuestran las cifras, a medida que crecieron las incursiones del paramilitarismo en los Montes de María, crecían los ataques de la guerrilla. Entre 1994 y 1996 el número de homicidios en los municipios de Montes de María y en los vecinos a éstos, prácticamente se duplicó. Las masacres se multiplicaron por seis en Sucre. Y entre 1996 y 1999, en plena expansión de los paramilitares, los secuestros de la guerrilla se multiplicaron por cuatro (...)"<sup>13</sup>.

#### **-“TRAS EL SUBMARINO DE MIKI RAMÍREZ**

"Las autoridades creen que, ante la caída de los carteles de Medellín y Cali, Luis Enrique Miki Ramírez entró a reorganizar el mercado de la droga hasta convertirse silenciosamente en uno de los principales narcotraficantes del país.

Por: REDACCION EL TIEMPO

<sup>13</sup> <https://verdadabierta.com/como-se-fracu-la-tragedia-de-los-montes-de-maria/>



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

07 de julio 1996, 12:00 a. m.

(...) Pero esta no es la única hacienda de Miki en Zambrano. También es dueño de La Esmeralda, valorada en 7.317 millones de pesos, y de El Hacha, cuyo valor comercial alcanza los 13 mil millones.

En la zona, Miki se ganó los favores de la población construyendo los acueductos locales de Zambrano y de otros municipios vecinos.

De máxima seguridad La residencia de Miki, ubicada en la calle 105 con carrera 22A en Bogotá y donde fue capturado en la noche del 12 de junio pasado, es una especie de bunker”<sup>14</sup>.

**-“LAS CONVIVIR EN LOS MONTES DE MARÍA**

Según la sentencia del tribunal [La Corte Suprema de Justicia], en 1997, alias Miki Ramírez organizó una estructura armada para proteger sus tierras en Zambrano, Bolívar, bajo la fachada de una de las cooperativas de vigilancia y seguridad privada, que fue autorizada para operar en la zona. La Sala Penal de la Corte consideró que el confeso narcotraficante cometió el delito de concierto para delinquir agravado en la modalidad de organizar, promover o financiar grupos al margen de la ley (...).

El grupo de seguridad privada de Luis Enrique Ramírez se extralimitó en sus actividades, y cometió abusos contra la comunidad, como asesinatos, extorsiones y desapariciones forzadas. Las denuncias de los habitantes del municipio de Zambrano permitieron confirmar que tras la fachada de la Convivir Montes de María LTDA., operó un grupo armado ilegal, que además de prestar la seguridad a los bienes de alias Miki Ramírez, utilizó armamento pesado y uniformes de uso privativo de las Fuerzas Militares para atropellar a los moradores de la región. Al grupo de seguridad privada de Miki Ramírez, se le acusa de asesinar al capitán de la Armada, Juan Carlos Álvarez, además de ordenar el homicidio de dos tenderos que eran acusados de ser auxiliares de la guerrilla”<sup>15</sup>.

-Documento del Tribunal Superior de Medellín Sala de Justicia y Paz de fecha 15/03/2012 nombre del Magistrado Rubén Darío Pinilla Cogollo que trata de una audiencia de control de legalidad de cargos en la que se señala lo siguiente:

“4 0. min.seq.08. Grupo de los "Méndez " el cual sirvió de base par a conformar las autodefensas campesinas de Córdoba. "Los Enmascarados". Grupo de Luis Enrique Ramírez Murillo alias Miky Ramírez: Grupos que fueron mencionados por los postulados del Bloque Casa Castaño. Presentación de video clip de versiones a postulados de Casa Castaño donde informan lo concerniente a estos grupos. Vídeo clip de la versión de Salvatore Mancuso donde menciona los grupos a los que ha hecho alusión la Fiscalía, sus zonas de operación y nombre de sus comandantes”<sup>16</sup>

**Aunado a ello dentro del plenario se encuentran las siguientes declaraciones que se refirieron a hechos de violencia en inmediaciones del fundo Casa Blanca Municipio Zambrano Departamento Bolivar así:**

Interrogatorio del señor Ismael Rodriguez Perdomo:

“**MIN. PUBLICO:** Muchas gracias señora Juez, yo solamente tenía unas preguntas aclaratorias relacionadas precisamente con el contexto de violencia que precedió el abandono que se refiere a la demanda, usted decía que habían varios grupos armados y que era difícil identificarlos pero, ¿usted podría decir que para esa época había influencia de narcotráfico o paramilitarismo en la zona? **RESPUESTA:** Yo creo que inicialmente no, después si, después si porque, pero no por cuestiones que las haya vivido, yo era anticiparme un poco a esa situación de confortamiento porque pasó lo que yo me imaginé que iba a pasar y doy gracias de que no estuve en el cuento”.

Declaración de la señora Ketty de Jesús Arrieta De Alfaro:

“**PREGUNTA:** (...) ¿Cuál fue el punto más álgido del conflicto en esa zona? **RESPUESTA:** (...) yo en el año 2010 estaba un poquito bien acogida escondida, el conflicto armado como que demoró bastantico, no le puedo asegurar, en plato menos, pero si le digo que pasamos una etapa bien fea”

<sup>14</sup> <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-442959>

<sup>15</sup> <http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/micrositios/un-viaje-por-la-memoria-historica/pdf/el-salado.pdf>

<sup>16</sup> <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/6342975/12916372/2012.03.15+Control+Legal+Cargos+Contexto+Grupos+precedieron+di+sney+negrette+salvatore+otros.pdf/3221bbb2-5141-442b-8878-7caa629bafd0>





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

Pese a la falta de precisión de los señores Rodríguez y Arrieta en cuanto a las fechas exacta en que perciben la presencia de grupos armados ilegales en la zona de ubicación del inmueble, lo cierto es que ratifican el accionar de los mismos y por tanto confirman el contexto de violencia ya relacionado.

De lado se tiene las siguientes declaraciones:

Señor Cesar Alberto Bolivar Hernández:

**“PREGUNTA:** ¿Cómo era el orden público para esa zona para esa fecha? **RESPUESTA:** ¿En el 98? **PREGUNTA:** ¿Si cuando ustedes hicieron esa diligencia esa diligencia de secuestro tuvieron algún inconveniente en temas de seguridad alguna recomendación por parte de la fuerza pública? **RESPUESTA:** No, en el 98 todavía no se había venido la violencia por aquí por la jurisdicción del municipio de Zambrano Bolívar, la violencia nace en el mes de enero aproximadamente en el mes de enero del 99 y se extiende hasta diciembre finales de diciembre del 2004, ¿por qué le manejo estas estadísticas? Porque tuve la oportunidad de ser Personero Municipal de Zambrano Bolívar y yo manejaba esas estadísticas sí. (...) **PREGUNTA:** ¿Para el año 1995 como era la zona como era el orden público? **RESPUESTA:** Correcto, estaba en calma, le estoy diciendo que la zona se puso mala en el momento cuando llegaron los Paramilitares al sector que fue en el 99 hasta finales del 2004, ahora la unidad de víctimas maneja esa cifra, ¿por qué le digo eso? porque toda aquella persona que declaró en su debido momento ante mi despacho como Personero y ponían de que habían sido desplazados por la violencia después de la fecha, antes de la fecha del 1999 y después del 2004 la Unidad de Víctima les contestaba de que no era posible darle la calidad de víctima, porque para la fecha después de haber consultado las bases de datos que se llevan en los diferentes establecimientos pues de orden pues donde se lleva la cuestión del orden público, dijeron que no que para esa época no había violencia en Zambrano que por consiguiente no se le concedía el beneficio ese como víctima. (...) **PREGUNTA:** Ok, una pregunta, ¿en alguna declaración de indicio que además del incendio en esa misma casa en esa misma época para el año 1995 aproximadamente ocurrieron también unos hechos en la hacienda El Hacha, recuerda usted como persona de la zona esos hechos en el año 1995? **RESPUESTA:** No, no, no tengo nada que decirle de eso porque la verdad es que para el 95 parece que no estaba en esa época, para el 95 no me encontraba en Zambrano, estaba en la ciudad de Barranquilla. (...) en el momento en que yo le digo de que yo para el 95 no estaba acá, estaba en Barranquilla vivía en Barranquilla pero yo soy zambranero y tengo a toda mi familia aquí y yo nunca me desvinculaba totalmente de mi pueblo, yo estaba allá pero yo venía acá los fines de semana o cualquier día que se me antojaba venir y venía y aquí el orden público estaba bien no había nada, le estoy diciendo que el orden público se dañó por aquí fue a finales del 99 perdón de comienzos del 99 hasta a finales del 2004, y eso se lo digo porque yo maneje las estadísticas porque yo fui Personero de Zambrano Bolívar y del 2012 al 2016 y en esa época pues yo maneje todas esas estadísticas y ahí están claras, eso se lo puede preguntar a cualquier funcionario de la Unidad de Víctimas que se le certifique por escrito en que época se dio la violencia en Zambrano y ellos le van a testificar eso, que a finales del 99 perdón a comienzos del 99 a finales del 2004, lo digo porque es así, (...) **PREGUNTA:** Ok pero la pregunta concreta es, ¿si para esa fecha del 92 al 95 había presencia de grupos guerrilleros? **RESPUESTA:** No, guerrilleros, pero no aquí en la zona, eso se oía nombrar por allá por los lados de san Jacinto, de San Juan, pero Zambrano no, Zambrano estaba libre de eso”.

Señor Iván Anillo Catalán:

**“PREGUNTA:** Ok, como campesino y conocedor de la zona como afirma como afirmó anteriormente, ¿cómo era el orden público para el año 1995 para esa zona específicamente para esa vía para esa zona? **RESPUESTA:** ¿En la época del 95 ya no había tanta, en el año 95 me dijo? **PREGUNTA:** Si señor **RESPUESTA:** Para el año 95 **PREGUNTA:** 1995, **RESPUESTA:** Bueno aquí en el año 1995 casi no había la violencia en sí, en si, por aquí por esta región la violencia comenzó a principios del año 99, 2000 hasta el 2003”

Pese a que los declarantes Bolivar y Anillo intentan minimizar el impacto del accionar de grupos del conflicto armado en la zona en el año 1995 alrededor del predio Casa Blanca objeto de litis, lo cierto es que sus testimonios no son suficientes para descartar el dicho del demandante Rodriguez y los informes de entidades relacionados, en cuanto a la presencia de actores armados; se advierte que el señor Bolívar señaló específicamente no residir en el Municipio de Zambrano para el año 1995, sin embargo expresó ir



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

constantemente a este lugar, manifestando que la existencia de grupos de guerrillas se veía en los Municipios de San Juan y San Jacinto, hechos éstos que el testigo Anillo de alguna forma contradice, habida cuenta se refiere es a que “No había tanta” violencia, es decir no desmiente el accionar de estos ilegales.

De tal forma que no puede sino inferir la Sala que sí estuvo alterado el orden público en el sector de ubicación del predio objeto de proceso, teniendo un aumento del accionar de los grupos asociados al conflicto armado entre los años 1996 a 1999.

**4.10 Sobre la incidencia del conflicto armado en la familia de la solicitante señora Marina Luz Jiménez de Guerra**

Respecto a este tema se valoran además de lo relacionado en acápite anterior las siguientes probanzas.

Interrogatorio del señor Ismael Rodríguez Perdomo:

“**PREGUNTA:** Ok, ¿cuánto tiempo después de la compra pasó para que usted realizara el préstamo hipotecario? **RESPUESTA:** Eso fue en el año 76 que yo necesitaba recursos para trabajar casualmente **PREGUNTA:** Precisemos de acuerdo al certificado de tradición del predio que reposa en el proceso la obligación hipotecaria fue adquirida en el año 1994 **RESPUESTA:** En el año 94, perdón, en el año 94, era para un programa para tener recursos para explotar el bien en el año 94 **PREGUNTA:** Ok, ¿por cuánto fue el precio el monto de esa hipoteca? **RESPUESTA:** Fue en una cuantía determinada pero el primer préstamo fue de 100.000.000. **PREGUNTA:** ¿Cuánto, en total?, ¿cuánto prestó en total? **RESPUESTA:** Después me dio un chance el banco después de que yo salí de ahí, me dio el chance el banco en el año 96 y adquirí \$50.000.000 más que fueron para mejorar para cubrir cartera y una plata para seguir trabajando pero ya yo no estaba en plato yo no estaba en Zambrano sino que se aprovechó, la garantía hipotecaria para poder desarrollar, para poder pagarle al banco porque yo lo que quería era pagarle al banco porque yo me, tome la decisión de no seguir con ese programa **PREGUNTA:** Ok, en qué momento sale usted del predio, ¿por qué circunstancias? **RESPUESTA:** Yo salí del predio en el año 95, y no volví al predio hasta cuando se hizo la diligencia 2 años 3 años no más. **PREGUNTA:** Ok, ¿por qué razón salió en el año 95? **RESPUESTA:** Eso se puso se feo y a mí me aconsejaron que lo mejor era irme y no solamente me aconsejaron, sino que vi que ahí no tenía futuro y que ahí no podía lidiar con circunstancias complicadas entonces yo decidí irme y mi único interés era pagarle al banco y no realizar más en ese momento eso era lo que yo quería y no quedar mal con nadie **PREGUNTA:** ¿Cuándo habla de circunstancias complicadas ¿a qué se refiere? **RESPUESTA:** Pues en el vecindario había quemas de fincas, había noticias de, habían noticias de secuestros, habían unas manifestaciones y yo no soy de lucha y yo dije muy buenas las tierras pero yo aquí no me quedo, fue una equivocación Iván vendió, Pablo vendió todo mundo se fue y no, no yo aquí me voy no quiero más, me fui por unas circunstancias netamente de seguridad no más **PREGUNTA:** Recuerda usted que hechos motivaron ese desplazamiento suyo, recuerda usted con exactitud ¿a quiénes le quemaron las fincas a quienes secuestraron a quienes asesinaron? **RESPUESTA:** En el año 85 (sic) quemaron unas bodegas que habían El Hacha y ese día quemaron la casa de Casa Blanca ese mismo día, yo no estaba ahí y yo dije no esto aquí no se puede, no se pude y no se pude yo no soy de aquí y yo me voy, yo me voy y tomé la decisión de irme y lo único que me interesaba era arreglarle al banco no más, irme no más **PREGUNTA:** Eso fue en el año 1995, además de la suya usted dice que quemaron en El Hacha y dónde más? **RESPUESTA:** No sé, en El Hacha también quemaron y en Jesús del Rio también quemaron y ya uno cuando ve que eso llegan a esas circunstancias ya no hay nada que hacer, no hay nada que hacer, yo no pensaba en nada más que sino en eso en irme **PREGUNTA:** ¿Recibió usted amenazas directas? **RESPUESTA:** Un operador me dijo doctor váyase, yo sé que él estaba muy consciente de eso, usted sabe que uno cuando se porta bien le dicen y yo me voy, me voy, me voy esto no vale la pena pase lo que pase. (...) **PREGUNTA:** (...) ¿Qué cantidad de ganado vacuno caballar, mular ganado menor maquinaria de su propiedad que estaba en el predio cuando se produjo el desplazamiento, podría más o menos darnos un acumulado? **RESPUESTA:** Yo todo lo alquilaba, yo tenía ganado y todo lo saque y me lleve para Bucaramanga lo que me quedaba inclusive me están debiendo ganado de ese **PREGUNTA:** ¿Qué cantidad aproximada, qué cantidad aproximada tenía para ese momento? **RESPUESTA:** Yo creo que me lleve 3 camionadas de ganado **PREGUNTA:** ¿Y Lo demás dijo que lo tenía alquilado? **RESPUESTA:** Los caballos se quedaron allá, yo no volví, yo mande, yo no fui yo mande **PREGUNTA:** ¿A quién mando? **RESPUESTA:** A unos camioneros de Bucaramanga a una señora vaya y recoja eso entregaron y me fui. (...) yo me fui porque como le dije había en la zona estaba esas, primero la guerrilla esta y uno sabia y rumores y esas cosas y manifestaciones, pero yo no puedo identificar quienes, ¿quién va a identificar? Nadie **PREGUNTA:** (...) usted bajo juramento afirma que abandonó por desplazamiento en el año 95 pero después de 15 días el predio fue



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

quemado, pero usted regresa a recoger unas pertenencias, ¿cuáles fueron esas pertenencias tan importantes en donde estaba en juego su vida? **RESPUESTA:** Y nunca viví en la finca, eso se quemó y yo por allá no volví, lo único que saque fue el ganado no más, no más. (...) **PREGUNTA:** En la resolución de inclusión de registro de tierras despojadas se señala también la presencia en la zona del señor Micky Ramírez, yo quiera preguntarle si usted ¿conoció al señor Micky Ramírez como vecino del sector o algo y si en algo influyó en su salida de la zona? **RESPUESTA:** Y si lo conocí porque eso era un vecino allí, pero yo traté de no inmiscuirme en esas cosas y todo pudo haber sido parte del cuento de manera que son situaciones que después uno dice que menos mal no estaba allá. (...) **JUEZ - PREGUNTA:** Ok, señor Ismael una pregunta complementaria a la pregunta que le realizó el Ministerio Público, cuando usted habló que conoció al señor Mickey Ramírez que él era vecino de la zona, ¿él era dueño del predio? **RESPUESTA:** Nunca se supo que era dueño porque se supo que estaba ahí pero nunca se supo y uno no le importa **PREGUNTA:** ¿Y lo conoció en que predio? **RESPUESTA:** Él iba y venía y de pronto se lo encontraba uno (...) **PREGUNTA:** En algún momento usted tuvo conocimiento ¿a quién se le atribuía el hecho del incendio de la vivienda que estaba ubicada en Casa Blanca? **RESPUESTA:** Nunca se supo por qué quemaron una y quemaron otra pues casualmente ese desconocimiento de las cosas de ¿que por qué? o ¿cuándo? son las que uno no maneja, uno no maneja ¿por qué? ¿cuándo? ¿cómo suceden las cosas?, yo creo que así pasan las cosas, nadie en el momento en que le pase una cosa grave si uno sabe que le va a pasar no está, antes de que suceda eso por eso yo me vine **PREGUNTA:** ¿Quién le aconsejó a usted que saliera, quién le comentó que en parte de anuncio lo que iba a suceder o recibió usted algún tipo de amenaza? **RESPUESTA:** Uno de los operadores de la maquinaria, un señor Mosquera muy amigo muy querido, él tenía le manejaba mucho el monte y la cosa, él tenía sus relaciones y ellos están enterados uno sabe cuándo una persona está enterado de las cosas y no tenía porque, ningún interés sino porque me estimaba a mí no más, no creo que haya ningún interés especial, y una persona que yo le di fe que era cierto".

Es así que el señor Rodríguez en su interrogatorio confirma que la salida del predio Casa Blanca se da a raíz, del miedo que dijo sentir ante los sucesos de violencia que se estaban viviendo en la zona del Municipio de Zambrano -Bolívar, refiriendo que el predio Casa Blanca después de su salida fue incinerado al igual que otros inmuebles cercanos, respecto a las condiciones en que se encontraba el inmueble después de la salida del solicitante Ismael Rodríguez se encuentran las siguientes versiones :

**Declaración del señor Cesar Alberto Bolívar Hernández:**

"lo conozco porque en su determinado momento fui asignado pues por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bolívar como secuestre, eso fue ya le digo exactamente la fecha, cuando me designaron a mí como secuestre fue el 7 de octubre del 98 y la diligencia se realizó de embargo y secuestro el día 15 de octubre del mismo año, o sea que si conozco el predio. (...) Llegado la hora y el día designado para esa audiencia de embargo y secuestro, el Juzgado Promiscuo Municipal en cabeza de la señora Juez su secretaria, mi persona como secuestre, iban creo que 3 policías fuerza pública para brindar la seguridad del sector, nos trasladamos fue hasta el sitio indicado para hacer el levantamiento de las medidas cautelares, allí pues al llegar como no se encontraba nadie vimos a una persona que era el administrador de la hacienda El Hacha se llama Aldana Ávila creo que se llama, el señor Aldana bueno le solicitamos que nos mostrara cual era el predio de casa blanca, él nos indicó y nos acompañó hasta ahí hasta ese sector, ahí entramos encontramos fue una casa totalmente destruida se veían vestigios de destrucción había sido quemada, no había personal alguno, zona pantanosa, totalmente enmontado a óbito, arboles de óbito, poquemono, olivo y otras especies de la región, ahí no se encontraba nada ahí, estaba totalmente desolado ese sitio y destruido, eso se puede yo puedo dar fe de eso en la copia que tengo del secuestro de la diligencia de las medidas cautelares (...) el señor Miguel Rodríguez Perdomo también en su momento me mando razones con terceras personas exigiéndome pues de que él estaba interesado en recuperar la posesión, perdón, la finca porque él la tenía embragada que le hiciera la gestión con el Banco a ver como estaba su situación, yo me acerqué al Banco, el propuso me dijo en ese momento que estaba dispuesto a dar \$178.000.000 pero yo al acercarme a Banco y averiguarle lo que él debía con los intereses, allá me dijeron que estaba en el orden de \$600.000.000 si y por esas razones el más nunca hablo conmigo, es más yo no lo conozco a él ni hemos tratado sino que por terceras personas llegaron donde mí no sé si fue verdad que los mandó o que, no me consta eso, pero yo si hice la gestión en nombre de él porque unas personas me dijeron que él estaba interesado en recuperar la finca. (...) **PREGUNTA:** Señor Cesar cuando usted realizó la diligencia de secuestro en calidad de secuestre que participó, ¿observó usted algún vestigio de algún incendio o muestra de que había ocurrido algún incendio en las viviendas que se encontraban ubicadas en el predio Casa Blanca? **RESPUESTA:** ¿En el predio? **PREGUNTA:** Si señor **RESPUESTA:** Correctamente si, desafortunadamente no tuvimos la precaución de tomar un material fotográfico pero eso quedó contemplado en el acta, en el acta de diligenciamiento del embargo de las medidas cautelares del embargo y secuestro, eso está ahí, ahí reza eso, la casa estaba totalmente destruida





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

**PREGUNTA:** Sabe usted, tuvo usted conocimiento con ocasión del cargo que desempeñó y con ocasión de su función respecto del predio ¿a qué se atribuía esa quema de esa vivienda o qué obedeció ese incendio?  
**RESPUESTA:** Doctora por favor repítame la pregunta que al final no le copie, **PREGUNTA:** ¿ok, que si tuvo conocimiento cuales fueron las causas de ese incendio teniendo en cuenta pues la cercanía que usted llevo a tener con el predio? **RESPUESTA:** Si, si las paredes estaban en el suelo, calcinadas la mayoría, los horcones que sostenían la vivienda también había parte de techo también quemado, parece ser que se habían sustraído algunos elementos materiales que quedaron en buen estado o de pronto semi destruido, la gente se lo llevó y de igual manera pues los elementos del baño lo que es taza lavamanos también estaban atrancados de sus bases y fueron sustraídos, aparentemente creo que fue eso porque no hay otra cosa, como eso estaba solo, ahí no había celador no había nadie, eso estaba deshabitado y enmontado, y aparte de eso por ahí pasa un arroyo grande pasaba un arroyo grande y eso estaba totalmente empantanado. (...) **PREGUNTA:** La pregunta es la siguiente procedo hacer lectura a la pregunta formulada por el doctor Julián, ¿en el acto de inclusión de registro se menciona que el señor Miky Ramírez hacia presencia en la zona para la época de los hechos, pude decir que sabe usted al respecto? **RESPUESTA:** ¿Sobre Miky Ramírez? **PREGUNTA:** Si señor **RESPUESTA:** Miky Ramírez todo el mundo conocía aquí en Zambrano que él era el dueño del Hacha, Frutas tropicales **PREGUNTA:** ¿Cuándo usted habla del Hacha, discúlpeme cuando usted habla del Hacha habla del predio que es colindante con Casa Blanca? **RESPUESTA:** Correcto ese es el que queda al lado de Casa Blanca (...) **PREGUNTA:** ¿ok, a quién usted conoció en la zona como dueño del predio El Hacha la que es colindante del predio Casa Blanca? **RESPUESTA:** Por eso le estoy diciendo doctora que siempre se ha dicho que el dueño de eso era Miky Ramírez, no sé cómo es el nombre de él, le decían el Miky Ramírez, era el que se conocía aquí como el dueño y que dentro del Hacha había otra empresa que se llamaba frutas tropicales, donde cultivaban los mangos, las papayas y esas cosas, los mangos, son los que prácticamente estaba cuidando el señor Aldana Ávila cuando fuimos hacer la diligencia de secuestro del predio”.

**Declaración de la señora Ketty de Jesús Arrieta de Alfaro:**

**“ABOGADA:** ¿Recuerda usted entonces la fecha aproximada en que estuvo cerca al predio o en que estuvo en los alrededores del predio? **RESPUESTA:** Doctor sinceramente no puedo decirle una fecha porque yo judicialmente porque como abogado uno se dirige a los lugares buscando precisamente y no me acerque más, la verdad es que es muy profunda la finca en carretera a donde ella se encuentra por eso no le puedo hablar en esa época que fui con exactitud qué día entre, yo creo que fue mucho antes y no recuerdo con precisión la fecha pero y me devolví precisamente con mi esposo en moto y estaba muy peligroso eso **PREGUNTA:** ¿Dijo usted que esta peligroso la zona? **RESPUESTA:** no, no puedo decir la zona, estarías hablando con una precisión de fechas y todos sabemos que en esa fecha impedía que uno se movilizara en esos lugares **PREGUNTA:** ¿Para qué fecha no era posible ingresar a esa zona?, ¿por qué si habían problemas de orden público, cómo se adelantaron esos procesos judiciales en cuanto a que puedan ingresarse hay problemas de orden público? **RESPUESTA:** La verdad que no podría relacionar una fecha no puedo, simplemente una cuestión yo salí para verificar que me encontraba con el señor Ismael y la verdad fue que nos devolvimos enseguida porque fui con miedo, el temor. (...) **PREGUNTA:** ¿Ok, usted es de la zona, Plato queda a que distancia más o menos del predio? **RESPUESTA:** Lejos doctora porque primero hay que llegar a Zambrano, eso está bien lejos doctora”

**Declaración del señor Iván Anillo Catalán:**

**“PREGUNTA:** ¿Tuvo conocimiento usted de hechos que ocurrieron en el predio Casa Blanca y en el predio El Hacha como incineración de vivienda? **RESPUESTA:** Doctora como es en Casa Blanca en El Hacha se supo que hubo algo porque eso era del señor Luis Ramírez alias Miky, pero en Casa blanca si no tuve conocimiento de eso **PREGUNTA:** ¿Y esos hechos que ocurrieron en El Hacha en que consistieron?, ¿qué fueron? **RESPUESTA:** Bueno ahí cuando se supo fue que se metió que se habían metido las Farc en esa época porque eso era del señor Luis Ramírez y entonces a represarías que eso era de el por eso fue que tomaron esa represarías, pero en Casa Blanca si no tenía entendimiento de eso. (...) **PREGUNTA:** ¿Qué ocasionó el abandono del predio por parte del propietario y en qué época? **RESPUESTA:** No ahí lo que le puedo decir que lo abandono el señor no le puedo decir para que época, porque al señor no lo conocía ni tuve relación con el nunca entonces, con el señor Ismael no le puedo decir a usted directamente en que época abandonó, abandonaron, yo sí sé que abandonaron, cuando se compró la tierra que el señor Miguel la abandonó pero cuando ellos la abandonaron para tal época no recuerdo bien que fecha haya sido que la hayan abandonado”.

**Interrogatorio del señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza:**

**“PREGUNTA:** Cuando usted adquiere el predio Casa Blanca, ¿cuál era la situación material del predio que había que existía ahí? **RESPUESTA:** Nada, monte, no habían alambradas no había nada, nada, solo la tierra **PREGUNTA:** ¿No notó usted la existencia de escombros de haber existido antes viviendas en el predio? **RESPUESTA:** Si, si yo vi las ruinas del predio y pregunté y me dijeron que eso habían sido gente para robarse





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

los hierros para robarse el zinc para robarse las cosas que habían ahí. (...) **PREGUNTA:** ¿Usted sabía un anterior testigo nos dijo que la hacienda El Hacha era de Miky Ramírez o es, usted sabe algo al respecto? **RESPUESTA:** Esos son los comentarios, pero yo no puedo asegurar nada porque yo el señor no lo conozco no sé quién es, los comentarios del pueblo dicen no las tierras del Miky pero no puedo asegurar que son de él o no son de él porque no me consta”

Así mismo se encuentra en el dossier documento relacionado con la diligencia de secuestro realizada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Zambrano de fecha 15 de octubre de 1998<sup>17</sup> en el que se indica:

con la Hacienda Casa Blanca, materia del secuestro . Se trata de una reja de alambre con madrinas, se penetró en los predios de la Hacienda Casa Blanca, dejando constancia que al Nor-orienté se encuentra ubicada la Hacienda El Hacha . Se procede a recorrer a partir de la cerca, se llega a través de la espesura de la hierba a una casa ubicada en la finca, en avanzado estado de destrucción presumiblemente por acción del fuego, conclusión a la que se llega por advertir huecos visibles de quema en los horcones, en las paredes que son de madera, en el techo, en el cielo-raso. Tal casa se encuentra abandonada . Consta de 2 habitaciones con paredes de madera pintada de blanco y rojo, una sección con techo de zinc y otra con cielo-raso de eternit, ambos en mal estado, 2 baños sin servicio, totalmente destruidos, cocina destruída en su techo, 3 albercas (2 destapadas y 1 tapada), una columna para tanque elevado.

Los relatos de los señores Bolívar, Arrieta, Anillo y Ricardo y la diligencia de secuestro realizada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Zambrano de fecha 15 de octubre de 1998 confirma el abandono del predio Casa Blanca objeto de este proceso, señalando la testigo Arrieta, sin establecer fecha, que le tenía temor de llegar al predio por el contexto de violencia de la zona; así mismo da cuenta el señor Anillo de un hecho violento ocurrido en la finca “El hacha” que se dice es colindante del predio en Litis, hecho atribuido a miembros del grupo FARC, situación que no dista de lo señalado por el solicitante Ismael Rodríguez quien advirtió en su interrogatorio que el predio “El Hacha” estuvo relacionado con hechos de violencia asociados al conflicto armado.

Respecto de la cercanía de la finca Casa Blanca (que de acuerdo al dicho del actor Rodríguez y del testigo Bolívar fue objeto de incineración) con la Hacienda El Hacha de la que se dijo en las noticias transcritas en los hechos de violencia generales mencionados precedentemente, que era propiedad de un reconocido narcotraficante “alias Miky” quien al parecer fue “condenado por concierto para delinquir agravado en la modalidad de organizar, promover o financiar grupos al margen de la ley”, se tiene la siguiente imagen del Geoportal del IGAC:

<sup>17</sup> A folio 37 y 36 del expediente digital



18

Verificándose así, por parte de esta Colegiatura que efectivamente el inmueble denominado “EL Hacha” es un predio colindante al predio objeto de restitución y si se tiene en cuenta que de acuerdo a las noticias, este inmueble, era de propiedad de un actor del conflicto armado en Colombia esto es alias “Miki Ramírez” de quien se dijo era un conocido narcotraficante; valido resulta el alegado temor del demandante para seguir explotando su finca bajo tan difíciles circunstancias de alteración del orden público.

Quedando de esta forma demostrada la calidad de desplazado forzado por razones del Conflicto armado del demandante señor Ismael Rodríguez Perdomo.

Destáquese además que no se probó que existiera un retorno efectivo al predio objeto de restitución por parte del demandante o su núcleo familiar.

En este acápite es importante anotar que el opositor señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza, no señaló ser víctima de desplazamiento forzado del mismo predio por tanto, se infiere que no ha cumplido con las exigencias de la ley, para no invertir la carga de la prueba, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la ley 1448 de 2011 que preceptúa:

**“INVERSIÓN DE LA CARGA DE LA PRUEBA.** 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”.

En ese orden de ideas correspondía entonces al señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza desvirtuar los hechos alegados en la demanda lo que no logró el extremo opositor, en lo referente al desplazamiento forzado del señor Ismael Rodríguez Perdomo; y se reitera, tampoco se acreditó un retorno al fundo denominado Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar y la superación de su condición de víctima de desplazamiento forzado.

#### **4.11 Análisis de la venta realizada sobre el inmueble solicitado en restitución.**

Estando probada la condición de víctima de desplazamiento forzado del señor Ismael Rodríguez Perdomo; es del caso verificar la situación que le impide ocupar nuevamente el inmueble objeto del proceso, indicándose por parte del demandante Rodríguez que es la

<sup>18</sup> <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

propiedad que hoy ejerce el señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza sobre el bien objeto de debate, al respecto obran en el dossier los siguientes documentos:

-Cesión de derechos de crédito al opositor Miguel Francisco Ricardo Mendoza por parte del Banco BBVA de fecha 31 de Julio de 2007<sup>19</sup>.

-Copia del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 062-10611 figurando en la anotación N° 12 se encuentra la adjudicación en remate de fecha 13-05-2010<sup>20</sup> del Juzgado 2 Promiscuo de Plato.

-Sentencia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta Sala Civil Familia<sup>21</sup> de fecha 31 de enero de 2001, Magistrado Ponente: Carlos Julio Ruiz Pacheco en la que resuelve Confirmar en grado jurisdiccional de consulta la sentencia proferida el 14 de Abril de 2000 por el Juzgado Segundo Promiscuo de Plato, dentro del proceso Ejecutivo Mixto adelantado por el Banco Ganadero S. A. de Plato Contra el señor Ismael Rodriguez Perdomo.

Respecto de las razones en que se erige el gravamen Hipotecario, posterior embargo y remate del predio Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento de Bolivar se encuentran las siguientes narraciones:

Interrogatorio del señor Ismael Rodriguez Perdomo:

“(…) yo sé que cuando uno no paga y tiene una garantía real el banco debe iniciar un proceso ejecutivo porque yo trabaje y sé que eso es así, yo sabía que debía existir y yo supe que había el ejecutivo ya real que vi fue cuando saque un certificado de libertad como en el año 2007 más o menos, yo sabía que eso había un proceso jurídico que debía existir sino lo hubieran hecho evidente lo hubieran botado sino hubiera iniciado un proceso ejecutivo a uno lo glosan por eso, lo que yo no supe fue ya al final del remate, eso si no supe cómo fue ni cuando fue, había un proceso ejecutivo, es más yo no sé porque el banco se demoró tanto, yo le agradezco al banco que no se haya demorado tanto que me dio chance de haber buscado a quien venderle porque yo hubiera poder tenido una opción de compra si le hubiera comprado no para mi sino para poder tener una acción comercial, de manera que yo cuando saque un certificado comercial si me di cuenta que ahí estaba el proceso, bueno listo esto antes, esperemos a ver, a ver que resuelve, usted sabe que el proceso ejecutivo se demora y yo lo que no me di cuenta fue el proceso de remate, ese si no lo sé, no lo sé, yo tuve conversación con el banco hasta última hora y yo le mande clientes al banco a ver si podíamos negociar pero no se pudo entonces al final lo remataron y yo que podía hacer nada, ni supe esa es la verdad doctor, no hay ahí ninguna mala intención.(…) **PREGUNTA:** ¿Don Ismael usted el crédito del banco lo recibió año 94, 95 o 96? **RESPUESTA:** 94 o 96 creo yo no me acuerdo ya precisamente fecha no pero si yo recibí 3 créditos, el de \$100.000 que fue en el año 94 **PREGUNTA:** \$100.000.000 corrijo **RESPUESTA:** \$100.000.000 me equivoco en eso, \$100.000.000, después \$50.000.000 para tratar de cuadrar la cartera parte y parte para yo poder moverme hacer algo con esa cosa y \$12.000.000 exactamente para cubrir cartera que ahí me colaboro mucho el banco para que yo no quedara vencido y poder tener vida para negociar peor para trabajar para iniciar otra actividad pero no se pudo, que hacemos, **PREGUNTA:** Perfecto Don Ismael, diga cómo es cierto y afirmo que lo es, por parte del banco usted recibió primero la suma de \$50.000.000 garantizados con el pagare #90.947 – 7 de fecha 26 de abril de 1996 y otro el saldo restante para \$170.000.000 aproximadamente firmo el pagare #90826-8 de 1996 **RESPUESTA:** Correcto **PREGUNTA:** Si usted se desplazó en el año 95 ¿por qué recibe a sabiendas que ya existe un desplazamiento? **RESPUESTA:** Porque yo me fui de la finca pero yo seguía en plato yo iba a plato pero yo a Zambrano no iba, yo iba a plato a mirar cómo podía yo arreglar lo del banco en esa forma de cómo arreglar con el banco se ofrecieron esos 2 créditos, 2 créditos que parte fueron para pagar intereses de ambos y el otro si fue neto para pagar intereses para yo podre tener espacio tener tiempo para voltear pero en ese momento no se pudo, nadie se le midió a comprar eso nadie se le midió”

Declaración de la señora Ketty De Jesús Arrieta De Alfaro:

“**ABOGADO:** ¿Por favor sírvase decirnos si el señor Ismael Rodríguez Perdomo fue beneficiario de un crédito otorgado por el banco ganadero hoy BBVA? **RESPUESTA:** Si él fue beneficiario de un crédito que el tramitó en el Banco Ganadero hoy BBWA, soy abogada externa para tramitar los cobros jurídicos, tengo conocimiento

<sup>19</sup> A folio 433 al 442 expediente digital

<sup>20</sup> A folio 91 al 96 expediente digital

<sup>21</sup> A folio 44 al 44 del expediente Digital



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

de ese crédito una vez que recibí la documentación **PREGUNTA:** ¿Sírvese decirnos o recordar el histórico procesal y si el señor Ismael Rodríguez fue notificado en legal forma? **RESPUESTA:** Puedo darle un breve resumen de mi entendimiento a fin de poder utilizarlo en el proceso, se trata de un proceso ejecutivo de mayor cuantía, el demandante es el Banco Ganadero y el demandado el señor Ismael Rodríguez Perdomo y se tramitó un crédito que dio un total de pagare números 000419, otro 909477 y por último el 90826-8, ese es un crédito que solicitó el señor Ismael Rodríguez Perdomo, eso pagares fueron entregados en representación del Banco Ganadero y que más, le digo si desea el historial del negocio del proceso, el demandado es el señor Ismael Rodríguez Perdomo, escritura pública 640 del 30 de septiembre de 1994 en la Notaría Única de Plato, en el proceso el Banco de representarlo al cobro jurídico y el manejo de pago se produjo el 5 de noviembre de 1996, 1997 (...) estoy consultando un historial que se hizo, tengo ciertos documentos aquí en fotocopias como la diligencia del secuestro, el proceso fue enviado en instancia al Tribunal de Santa Marta.(...) **MIN. PUBLICO:** yo quisiera que la testigo de pronto nos aclarara ¿cuál fue el papel que desempeño ella como abogada externa dentro del proceso? es decir si puede detallar el papel que desempeñó, no solamente haciendo el cobro pre jurídico si lo hizo o el cobro jurídico sino todas las actuaciones que desarrollo dentro de ese proceso, ¿cuál fue su papel? **RESPUESTA:** Poco, recibí poder del anterior Banco Ganadero como se llamaba para presentar la demanda dice 19 de agosto de 1997, a nosotros los abogados externos de una entidad como el Banco Ganadero era para la presentación de la demanda solo revisamos el estado de la documentación en este caso son pagares, la escritura pública hipotecario del predio, todo lo que se le atribuye al predio, con eso se presentó la demanda como ya lo dije el 19 de agosto de 1997, en noviembre del correspondiente 97 el juzgado exigió el correspondiente mandamiento de pago por la suma de \$172.000.130 (...) estoy consultando precisamente un memorial que pase al juzgado, ya ahí le pase toda la relación porque en plato hay una inundación entonces yo le estoy pasando al estado todo este recuento”

De la declaración del demandante Rodríguez y de la testigo Arrieta, aunado a las pruebas documentales allegadas y mencionadas precedentemente, se verifica que en efecto existió un gravamen hipotecario sobre el fundo denominado Casa Blanca objeto de restitución antes del desplazamiento del actor Rodríguez, el cual se encontraba inscrito en el respectivo folio de matrícula N° 062-10611 anotación N° 7 que trata de la constitución de hipoteca por parte del señor Ismael Rodríguez al Banco Ganadero a través de la Escritura Pública N° 640 del 30/09/1994 de la Notaría Única de Plato Magdalena, movimiento bancario y comercial que no es ajeno a las practicas usuales de los propietarios de tierras.

También se observa en la Anotación N° 8 del folio de matrícula inmobiliaria del referido inmueble la inscripción de una medida cautelar de embargo proferido por el Juzgado 2° Promiscuo del circuito de Plato a través del oficio 599 del 7/11/97, medida que se evidencia, fue proferida con posterioridad al desplazamiento del actor Rodríguez; siendo que del acta de diligencia de secuestro que fue adosada al dossier se puede constatar que para el año 1998 el estado del predio en litis era de abandono, siendo atendida la comisión judicial por un vecino del inmueble, sugiriéndose que el deterioro del bien posiblemente se debía a un incendio así se consignó: “se procede a recorrer a partir de la cerca, se llega a través de la espesura de la hierba a una casa ubicada en la finca, en avanzado estado de destrucción presumiblemente por acción de fuego, conclusión a la que se llega por advertir huellas visibles de quema en los horcones, en las paredes que son de madera, en el techo, en el cielo-raso, Tal casa se encuentra abandonada. Consta de 2 habitaciones con paredes de madera pintada de blanco y rojo, una sección con techo de zinc y otra con cielo-raso de eterni, ambos en mal estado, 2 baños de servicio, totalmente destruidos, cocina destruida en su techo, 3 albercas (2 destapadas y 1 tapada) una columna para tanque elevado”<sup>22</sup>

Es preciso anotar, por ser alegación de la oposición, que si bien el señor Ramírez posterior a su desplazamiento año 1995 utilizó la misma garantía hipotecaria que recaía sobre el Inmueble denominado Casa Blanca, para solicitar dinero adicional al que le fue entregado al momento de la gravamen hipotecario (año 1994), el actor explicó que ello había sucedido en el año 1996 cuando trató de utilizar ese dinero para “moverse” y “cubrir cartera” del mismo préstamo, sin que se acreditara, razón diferente para infirmar los dicho por el demandante y más aún que hubiera retornado al predio; informando el señor Rodríguez

<sup>22</sup> A folio 445 del expediente





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

que si bien permaneció un tiempo en el Municipio de Plato – Magdalena, no regresó al Municipio de Zambrano donde está ubicada la finca en litigio, la testigo Katty Arrieta indicó: **“PREGUNTA:** ¿Ok, usted es de la zona, Plato queda a que distancia más o menos del predio? **RESPUESTA:** Lejos doctora porque primero hay que llegar a Zambrano, eso está bien lejos doctora”

Así las cosas, infiere por parte de la Sala que están configurados los presupuestos para activar las presunciones dispuestas en el numeral 2 literal a y 5 del art. 77 de la ley 1448 de 2011 que establece:

“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 convivían o sus causahabientes.(...)

5. Presunción de inexistencia de la posesión. Cuando se hubiera iniciado una posesión sobre el bien objeto de restitución, durante el periodo previsto en el artículo 75 y la sentencia que pone fin al proceso de qué trata la presente ley, se presumirá que dicha posesión nunca ocurrió”.

De tal suerte, que debe ampararse el derecho a la restitución de tierras del señor Ismael Rodríguez Perdomo y como consecuencia de ello debe reputarse inexistente la Cesión de derechos de crédito al opositor Miguel Francisco Ricardo Mendoza por parte del Banco BBVA de fecha 31 de Julio de 2007<sup>23</sup> .

En cuanto a la sentencia proferida el 14 de Abril de 2000 por el Juzgado Segundo Promiscuo de Plato, dentro del proceso Ejecutivo Mixto adelantado por el Banco Ganadero S. A. de Plato Contra el señor Ismael Rodríguez Perdomo y la Sentencia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta Sala Civil Familia<sup>24</sup> de fecha 31 de enero de 2001, Magistrado Ponente: Carlos Julio Ruiz Pacheco en la que resuelve Confirmar en grado jurisdiccional de consulta la sentencia proferida el 14 de Abril de 2000 por el Juzgado Segundo Promiscuo de Plato, respecto al predio Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano- Bolívar, es del caso concluir que, estando acreditada la condición de desplazado forzado del señor Rodríguez la que no fue superada y haber perdido en remate su inmueble, ha de entenderse que esas actuaciones se llevaron a cabo sin el pleno de garantías que requería para su defensa el referido actor, así, conforme a lo dispuesto por el artículo 77 ley 1448 de 2011 se impone declarar las nulidades de las referidas decisiones judiciales incluido el remate adelantado . Así mismo se debe hacer con relación a cualquier otro negocio que se hubiere celebrado con posterioridad sobre el fundo objeto de Litis.

De este modo, también se tendrá por inexistente cualquier posesión establecida a partir del año 1995 sobre el predio en disputa.

<sup>23</sup> A folio 433 al 442 expediente digital

<sup>24</sup> A folio 44 al 44 del expediente Digital





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02

**4.12 Estudio de la Buena fe relacionado con el señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza:**

Definido lo anterior es del caso determinar, si quien ocupa el predio a restituir denominado Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar, es decir el opositor señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza, adelantó un comportamiento diligente ajustado a la buena fe calificada que exige la ley 1448 de 2011 al momento de adquirir el predio objeto de litis.

Al respecto se observa en el legajo, que el opositor Ricardo Mendoza alegó haber ingresado al predio restituído sin ninguna clase de presión o coacción; indicando el demandado que la razón de su ingreso se originó con la cesión del crédito realizado por el Banco BBVA expresando lo siguiente:

**Interrogatorio del señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza**

**“PREGUNTA:** ¿Y usted antes de adquirir el predio conocía la zona de Zambrano inmediaciones donde se encuentra el predio Casa Blanca? **RESPUESTA:** No lo conocía, lo conocí es la primera vez. (...) la primera vez que yo fui a Zambrano y a esa región fue en el año 2007, más o menos a principio de julio del 2007. (...)

**PREGUNTA:** (...) usted es San Marcos -Sucre y ¿usted conocía la zona antes de adquirir el predio? **RESPUESTA:** Doctora yo conocí la zona a principios del mes de julio del 2007 un poco antes de haber comprado haber hecho la negociación con el banco **PREGUNTA:** ¿Y por qué si no conocía la zona se interesó en ese predio? **RESPUESTA:** ¿Bueno a mí me recomendó la zona un amigo de Planeta Rica que yo tenía finca en Planeta Rica porque él había comprado un predio allá y que había muchos predios que estaban vendiendo que ¿por qué no hacía una inversión allá? (...) pues yo averigüé eso porque a mí recomendaron al señor Iván que fue el que me mostró la zona él fue el que le mostró la finca al señor Mejía como él era de la zona él fue el que me hizo todo me mostró las tierras porque precisamente yo no fui a ver esas tierras yo fui a ver otras **PREGUNTA:** ¿Cuándo habla del señor Iván se refiere a que Iván? **RESPUESTA:** Iván Anillo. (...)

**PREGUNTA:** Ok, y ¿por qué se inclinó por esa en particular? **RESPUESTA:** Por la cercanía a la carretera y era un proceso de un remate de una cosa del Banco o sea yo no le veía ningún problema a eso. **PREGUNTA:** ¿Cuánto pagó por el predio? **RESPUESTA:** Yo pague \$331.000.000 fue la negociación que se hizo con el Banco y eso le pagué el Banco más los derechos de secuestre y los legales (...) **PREGUNTA:** ¿Ok supo usted de la existencia de una medida de prohibición de enajenar que pesaba sobre el folio de matrícula el predio que usted adquirió? **RESPUESTA:** En esos momentos no los conocía **PREGUNTA:** ¿Y cuando conoció de esa medida se asesoró usted de abogado que hicieron de los títulos de antecedentes registrales jurídicos del predio? **RESPUESTA:** Correcto yo me asesoré del abogado y dijo que no era exactamente el predio, sino general que no era solo del predio sino era general la medida y que era una medida que no como es, que no prohibía la negociación porque era una medida que la podía levantar la alcaldía. (...) **PREGUNTA:** Le pregunto algo, ¿cuándo usted adquirió los derechos litigiosos por parte del Banco ganadero BBVA fue informado para el impedimento que había para hacer una negociación sobre el predio por parte de su abogada? **RESPUESTA:** Negativo **PREGUNTA:** ¿Usted antes de comprar el predio, solicitó un certificado de tradición para ver su condición judicial jurídica? **RESPUESTA:** El mismo abogado lo revisó y porque con él fuimos al Banco allá hablar con la entidad **PREGUNTA:** ¿Y no observó usted que existía una medida cautelar del Comité de Víctimas de Zambrano en el folio de matrícula? **RESPUESTA:** No, no lo mire no lo vi. (...) **PREGUNTA:** ¿Por qué solo pudo inscribir la propiedad suya de la Oficina de Instrumentos Públicos del predio Casa Blanca después de 3 años de haberlo adquirido de haberlo rematado que le impedía hacer ese registro? **RESPUESTA:** Primero hubo una falta de dinero y segundo y este trámite que no terminé de hacer entonces se demoró un poco por eso **PREGUNTA:** Bueno otra preguntita, ¿hizo usted alguna gestión previa al registro en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos ante el Comité de Víctimas de Zambrano? **RESPUESTA:** Si señor **PREGUNTA:** ¿Qué gestión realizó? **RESPUESTA:** Se realizó el levantamiento de la medida que había **PREGUNTA:** ¿En calidad que lo hizo? **RESPUESTA:** En calidad de que ya era el apoderado del predio, el dueño de la deuda y que ya el Juzgado nos lo había adjudicado **PREGUNTA:** ¿O sea usted fue el que hizo directamente la solicitud? **RESPUESTA:** Si **PREGUNTA:** ¿Usted tuvo conocimiento que en épocas anteriores al remate del inmueble esa zona fue foco de violencia por parte de la guerrilla, de paramilitares, si supo de esa situación? **RESPUESTA:** Si supe después cuando estuve en la zona cuando estaba en la zona. (...)

**PREGUNTA:** ¿Y por qué se animó a comprar un predio en una zona donde ofrecía cierto peligro? **RESPUESTA:** Porque fue un negocio hecho con un Banco y ya estaban las autoridades en la zona ya esos estaban, ya las autoridades tenían el control de la región pues no le vi, y yo confié en las fuerzas armadas de nuestro país. **PREGUNTA:** ¿Nadie ningún abogado consultó con usted que usted consulto le advirtió de la posibilidad que alguien reclamase ese predio como propietario en este caso el señor Ismael Rodríguez Perdomo? **RESPUESTA:** Negativo porque es que yo le compré los derechos al BBVA y el señor Ismael jamás llegó a ofrecermé una negociación o nada de eso, porque yo era el dueño de la deuda y el en ningún momento



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

me llamó a mí para llegar a una negociación ni mucho menos (...) **PREGUNTA:** ¿Qué lo anima a no comprar un inmueble sino una deuda unos derechos litigiosos? **RESPUESTA:** Exacto yo soy una persona que ha hecho negocios y la idea mía era que la deuda estaba en \$560.000.000 que era la deuda del señor Ismael y el banco me la dio a mí por \$331.000.000 o sea yo podía entrar en negociación con él, haciendo un buen negocio si él quería y sino pues esperar el remate que cualquier persona que quisiera el predio tenía que darme más de \$331.000.000.”

**Declaración del señor Cesar Alberto Bolivar Hernández:**

“luego pues por acá Iván Anillo me comentó, que el señor Iván Anillo creo que también está vinculado acá, me comentó que había una persona que estaba interesada que era el señor Miguel Ricardo y bueno yo envista de eso yo también fui al banco y pregunte y me dijeron que sí que a finca esa la estaba negociando pues el señor Miguel con una empresa de Barranquilla, no si es una amorosa de las que compran deudas bueno que sí que ellos estaban en eso, después me enteró que el señor Miguel hace la negociación porque la finca la sacan a remate y él se hace presente en ese remate y le adjudican la finca, si él fue el que salió favorecido con eso, le pagó al banco, hasta ahí poco de la parte de él que él fue el que hizo dueño de la finca a través del remate que se hizo de la subasta que se hizo. (...) **PREGUNTA:** (...) ¿díganos señor Bolívar si el señor Miguel Ricardo, usted como abogado y secuestre, el señor Miguel Ricardo ingresó a la fuerza al predio con amenazas con intimidaciones los grupos armados? **RESPUESTA:** Le sé decir que no, puesto que él se sometió pues a una subasta y a un remate de la vivienda y le adjudicaron eso, lo otro es que no se puede decir que entró a la fuerza y bueno en uso de la fuerza para hacerse poseedor y propietario de ese predio puesto que no lo hizo, porque no lo hizo porque la finca si la sacan a remate el banco la secuestra la saca a remate se la quita al señor dueño sí, porque había una deuda pendiente y luego si la rematan le adjudican en el remate la finca al señor Ricardo y el paga un justo precio en ese momento por la finca se da entender que no utilizó fuerza para entrar ahí. (...) **PREGUNTA:** Doctor Bolívar le pregunto, ¿recibió usted orden escrita por parte del Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato para hacerle entrega del predio al señor Luis Francisco Ricardo, Miguel Francisco Ricardo? **RESPUESTA:** Si en el momento que ya él fue que le adjudicaron a través de la diligencia de remate de la tierra el juzgado si en el momento que le adjudica a él y él paga la cifra en plata que tenía que pagar por eso y yo le hice entregar formal del predio en ese momento porque el banco me dijo que él era el dueño”.

**Declaración del señor Iván Anillo Catalán**

“**PREGUNTA:** ¿Señor Iván podría decirnos como conoció al señor Miguel Ricardo? **RESPUESTA:** Al señor Miguel Ricardo lo conoce en el año 2000 por ahí en el mes de julio del 2007, él se presentó a Zambrano buscando una tierra una finca que iba a comprar y yo le dije que Casa Blanca lo tenía el banco en el remate porque el subgerente del Banco era de aquí de Zambrano y él me había dicho que Casa Blanca eso lo tenían en remate el banco ganadero en ese entonces, era el subgerente de ahí conocí al señor Miguel Ricardo le dije le mostré la finca Casa Blanca y fuimos y el hizo la negociación con no con el Banco porque el banco ya se la había entregado a Cisa se la habían vendido lo que tenía ahí. (...) bueno cuando el señor Miguel Ricardo llegó aquí en el 2007 en julio del 2007 pero la fecha si no me acuerdo que día fue la fecha pero si fue para julio, el vino en solicitud de que ¿en dónde vendían una finca? y yo tenía conocimiento con el señor con el sub gerente del Banco Ganadero de Plato Magdalena que Casa Blanca la tenían en el remate entonces yo le dije al señor Miguel, fuimos el miró la tierra y fuimos al Banco, como al día siguiente fuimos al Banco o quizás un poquito como a los 2 o 3 días fuimos al Banco, él fue entró habló con el gerente, el gerente le dijo que sí que eso estaba en el remate pero luego cuando él se dio cuenta que Cisa ya tenía eso en predios de ellos entonces el señor Miguel fue a Barranquilla a Cisa y compró el negocio con Cisa la finca Casa Blanca”

Así las cosas, encuentra la Colegiatura que el opositor Ricardo Mendoza como viene demostrado adquiere el fundo en debate a través de un negocio realizado directamente con el Banco BBVA, cuando sobre el bien pendía un embargo hipotecario; realizando el opositor un negocio jurídico de cesión de crédito que fue celebrada con la entidad bancaria en el año 2007, es decir pasado 12 años de los hechos de violencia que generaron el desplazamiento forzado del demandante; señalando el señor Ricardo Mendoza (opositor) que al haber realizado el negocio con una entidad bancaria, esto le proporcionó seguridad respecto al contrato de adquisición.

Además de lo anterior indica el señor opositor, que al momento del negocio desconocía de la existencia de alguna prohibición de enajenar, respecto de ello observa la Colegiatura que del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 062-10611 del inmueble denominado Casa Blanca se observa la anotación N° 8 que trata de la medida de embargo decretada por el juzgado 2



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

Promiscuo del Circuito de Plato Magdalena de fecha 7/11/1997 y posteriormente existe la anotación N° 9 que trata de la medida cautelar del Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada – CMAIPD de Zambrano de fecha 12/03/2008 Resolución 01, es decir que esta medida fue posterior a la cesión del crédito realizada al hoy opositor Miguel Ricardo Mendoza con el Banco BBVA por lo cual no puede imputársele conocimiento sobre la restricción al señor Ricardo al momento de adquirir los derechos sobre el bien, ya que en la referida cesión tuvo lugar en Agosto de 2007.

Por demás, también se aprecia en la Anotación N°10 del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 062-10611, la inscripción de la resolución 018 del 27 de noviembre de 2012 que trata del levantamiento de la medida por parte del Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada – CMAIPD y posteriormente a ello, se inscribe la adjudicación en remate por parte del Juzgado 2 Promiscuo de Circuito de Plato; por tanto se infiere, de los supuestos fácticos particulares de este caso, que el opositor adelantó un comportamiento ajustado a las normas vigentes; sin que exista probanza que lo asocie a militantes del conflicto armado.

Así las cosas, encuentra la Sala que es del caso reconocer al hoy opositor Miguel Francisco Ricardo Mendoza un comportamiento de Buena fe exenta de culpa para obtener el inmueble denominado Casa Blanca Ubicado en el Municipio de Zambrano –Bolívar, ya que se reitera no se noticia en el dossier sobre relación alguna del opositor con grupos ilegales o haber ejercido presión o haber participado en el desplazamiento forzado del solicitante y su vinculación al bien se dio muchos años después de generarse la condición d.

Consecuente a la anterior conclusión se estima procedente entregar una compensación económica al señor opositor la cual debe ascender al valor comercial del inmueble restituido, valor que se fijará en la etapa de post fallo como quiera que suspender la definición de fondo del presente asunto a tal experticio, podría significar afectar derechos de las víctimas, siendo que en la actualidad lograr el avalúo requerido resulta dispendioso, habida cuenta existen restricciones sanitarias<sup>25</sup> en municipios, corregimientos y veredas del país, como también en las instituciones del Estado por la Pandemia Covid 19, en especial las que exigen trabajo de campo como el avalúo que debe adelantar el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en este caso.

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

Se ordenará a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizarle al señor Ismael Rodríguez Perdomo 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 acompañamiento sicosocial, vivienda y proyectos productivos informando sobre sus resultados de manera individualizada para el núcleo familiar beneficiado 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.

<sup>25</sup> Decreto Presidencial 417 de 2020



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

De igual forma se ordenará a las entidades del SNARIV que de acuerdo con sus competencias brinden el apoyo que requiere el señor Ismael Rodríguez Perdomo de acuerdo a sus competencias.

También se ordenará proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 al señor Ismael Rodríguez Perdomo 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.

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

Por otra parte, esta Colegiatura comisiona a la Jueza Tercera Civil del Circuito Especializada en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar- Bolívar quien conoció del presente proceso en su etapa instructiva para la entrega del bien habida cuenta los Jueces Promiscuos Municipales no tienen suficientes insumos referentes a un esquema de seguridad y articulación del SNARIV para realizar este tipo de diligencias.

Con lo anterior se resuelven las pretensiones de la demanda delimitadas al caso de estudio.

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. Ordenar la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno del señor Ismael Rodríguez Perdomo y su núcleo familiar al momento del desplazamiento del predio denominado Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar, y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 162-10611 con un área de 518 Hectáreas 74453 M<sup>2</sup>, con los siguientes linderos:

“NORTE: Con predio denominado EL Hacha que es o fue de Iván de Jesús Jiménez Zuleta

SUR: Con tierras ocupadas por usuarios de Incora

ESTE: Con la misma hacienda El Hacha del señor Iván de Jesús Jiménez Zuleta

OESTE: Con tierras ocupadas por usuarios del Incora”

5.2. Ordénese la exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones del orden Municipal o distrital relacionada con el predio restituido de acuerdo a lo estipulado en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011.

5.3 Declarar fundada la posición presentada por parte del señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza a través de apoderado por consiguiente se le reconocerá compensación, la cual se determinará en etapa de post fallo de acuerdo a lo señalado en la parte motiva de esta providencia, para lo cual el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) deberá allegar el avalúo comercial del predio denominado Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia

5.4 Repútese inexistente la Cesión de derechos de crédito al opositor Miguel Francisco Ricardo Mendoza por parte del Banco BBVA de fecha 31 de Julio de 2007 y nula la sentencia proferida el 14 de Abril de 2000 por el Juzgado Segundo Promiscuo de Plato, dentro del proceso Ejecutivo





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

Mixto adelantado por el Banco Ganadero S. A. de Plato Contra el señor Ismael Rodríguez Perdomo, la diligencia de remate sobre el predio hoy restituído y la Sentencia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Santa Marta Sala Civil Familia de fecha 31 de enero de 2001, Magistrado Ponente: Carlos Julio Ruiz Pacheco en la que resuelve Confirmar en grado jurisdiccional de consulta la sentencia proferida el 14 de Abril de 2000 por el Juzgado Segundo Promiscuo de Plato, respecto al predio Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano-Bolívar, así como cualquier otro negocio que se hubiere celebrado con posterioridad sobre el fundo objeto de litis.

- 5.4.1. Igualmente se tendrá por inexistente cualquier posesión ejercida con posterioridad al año 1995.
- 5.5 Tener por inexistente cualquier posesión ejercida del predio Casa Blanca ubicado en el Municipio de Zambrano Departamento de Bolívar
- 5.6 Ordenar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC y a la Oficina de Instrumentos Públicos, como autoridad catastral y registral respectivamente la actualización del registro cartográfico y alfanumérico, esto de conformidad con el literal p) del artículo 91 de la ley 1448 de 2011.
- 5.7 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.
- 5.8 Cancélese las anotaciones No. 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 del folio de la matrícula inmobiliaria No. 162-10611 por secretaria expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes.
- 5.9 Ejecutoriado el presente fallo se *ordena* la entrega material del inmueble “Casa Blanca” por parte de del señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza al señor Ismael Rodríguez Perdomo 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 Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar – Bolívar disponiéndose para ello el respectivo acompañamiento de las Fuerzas Militares en especial el Comando de Policía de Zambrano (Bolívar).
- 5.9.1 Debe evitar el juez comisionado que la sentencia se constituya en un desalojo forzoso para el señor Miguel Francisco Ricardo Mendoza, debiéndose observar las medidas de desalojo forzoso dispuestas por el comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en observación general N° 07 (Párrafo del Articula 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).
- 5.9.2 Para hacer efectiva esta orden se librárá por parte de la secretaria de la Sala el despacho comisorio correspondiente (art. 100 Ley 1448 de 2011).
- 5.10 Ordenar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar al señor Ismael Rodríguez Perdomo la atención integral para su 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 el núcleo familiar beneficiado con la sentencia, con especial acompañamiento en los diferentes componentes para el retorno por parte de las entidades competentes de forma prevalente: en los temas de salud (Secretaria de Salud de Bolívar y Alcaldía del Zambrano), subsidios de vivienda (Ministerio de Vivienda y priorización por parte de la Unidad administrativa de Restitución de tierras), ayuda





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Radicado No. 13244- 31-21-003-2018-00057-01  
Radicado Interno No. 062-2020-02**

sicosocial (Unidad de reparación para las víctimas) educación (Servicio Nacional de aprendizaje, Secretaría de Educación Zambrano y Gobernación de Bolívar ) y proyectos productivos y empresariales (Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas) y demás entidades que conforman el SNARIV que de acuerdo con sus directrices internas y acorde a las necesidades del núcleo familiar sean competentes para brindar atención a los restituidos.

5.10.1 Consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente para verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.

5.11 Las entidades que hacen parte del SNARIV, el Municipio de Zambrano y la Gobernación de Bolívar de acuerdo con sus competencias y normas vigentes deberán brindar la atención que el hogar beneficiado requiere bajo los criterios de colaboración armónica institucional que establece la ley 1448 de 2011 (**art. 26, 168 par 3 art 91**).

5.12 Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 al señor Ismael Rodríguez Perdomo y su núcleo familiar, ordenando a la Unidad de Gestión Administrativa de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado, así como también deberá llevar a cabo los trámites necesarios para concretar en favor del beneficiario de la restitución la implementación de proyectos productivos.

5.13 Ordénese a la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) revisar los contratos de concesión que recaen sobre el inmueble a restituir, y vigile el nivel de afectación de cualquier explotación que llegare a realizarse a fin de no obstaculizar la destinación del predio.

5.14 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.

5.15 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.002

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado electrónicamente**

**LAURA ELENA CANTILLO ARAUJO**

Magistrada

**Firmado electrónicamente**

**MARTHA PATRICIA CAMPO VALERO**

Magistrada

**Firmado electrónicamente**

**ADA LALLEMAND ABRAMUCK**

Magistrada

(con salvamento parcial de voto)