

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución
y Formalización de Tierras

Magistrado ponente

CARLOS ALBERTO TRÓCHEZ ROSALES

Santiago de Cali, treinta (30) de septiembre dos mil diecinueve (2019).

Proyecto discutido y aprobado en Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras por acta No. 44 del treinta (30) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

Referencia: 76001-31-21-001-2015-00166-00

Solicitante: ALBA ROCIO SOTO ARIAS

Opositor: SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S.

I. OBJETO A DECIDIR:

Proferir sentencia de conformidad con lo regulado por el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, a través de la cual se resuelva la solicitud de restitución de tierras formulada por la COMISIÓN COLOMBIANA DE JURISTAS, en favor de ALBA ROCIO SOTO ARIAS, a cuya prosperidad se opone la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S.

II. ANTECEDENTES:

1. HECHOS FUNDAMENTO DE LA SOLICITUD:

1.1 La COMISIÓN COLOMBIANA DE JURISTAS, previa inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, interpuso acción de restitución el día 30 de noviembre de 2015, en favor de ALBA ROCIO SOTO ARIAS, respecto del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", ubicado en la vereda El Chamizo (sector Chamberí) del municipio de Salamina (Caldas),



registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas), que se individualiza a continuación:

La Esperanza – Parcela 1	M.I 118-16337	12 hectáreas más 5725 mts. 2.	176530002000000060550000000000
-----------------------------	---------------	----------------------------------	--------------------------------

Georreferenciación: El predio se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas geográficas (MAGNA - SIRGAS) y Coordenadas planas (Magna Colombia Bogotá) puntos extremos del área del predio solicitado.

PUNTO	COORDENADAS GEOGRÁFICAS		COORDENADAS PLANAS	
	LATITUD (° ' ")	LONG (° ' ")	NORTE	ESTE
1	5° 23 ' 45,267" N	75° 29 ' 55,772" W	842460,115 m	1088617,568 m
2	5° 23 ' 44,634" N	75° 29 ' 57,083" W	842419,693 m	1088598,218 m
3	5° 23 ' 43,675" N	75° 29 ' 58,044" W	842390,042 m	1088568,797 m
4	5° 23 ' 43,598" N	75° 29 ' 59,201" W	842354,423 m	1088566,518 m
5	5° 23 ' 43,198" N	75° 30 ' 0,070" W	842327,615 m	1088554,300 m
6	5° 23 ' 42,625" N	75° 30 ' 1,407" W	842286,398 m	1088536,771 m
7	5° 23 ' 41,226" N	75° 30 ' 2,580" W	842250,182 m	1088493,891 m
8	5° 23 ' 38,917" N	75° 30 ' 4,864" W	842179,680 m	1088423,111 m
9	5° 23 ' 40,538" N	75° 30 ' 5,489" W	842160,550 m	1088472,955 m
10	5° 23 ' 43,428" N	75° 30 ' 7,044" W	842112,868 m	1088561,869 m
11	5° 23 ' 48,323" N	75° 30 ' 10,064" W	842020,233 m	1088712,492 m
12	5° 23 ' 52,394" N	75° 30 ' 10,748" W	841999,441 m	1088837,640 m
13	5° 23 ' 54,763" N	75° 30 ' 7,849" W	842088,878 m	1088910,215 m
14	5° 23 ' 55,900" N	75° 30 ' 3,515" W	842222,433 m	1088944,854 m
15	5° 23 ' 59,105" N	75° 30 ' 2,161" W	842264,374 m	1089043,231 m
16	5° 24 ' 0,079" N	75° 30 ' 1,391" W	842288,137 m	1089073,109 m
17	5° 23 ' 59,531" N	75° 29 ' 58,127" W	842388,642 m	1089056,011 m
18	5° 23 ' 58,411" N	75° 29 ' 57,923" W	842394,232 m	1089021,599 m
19	5° 23 ' 57,239" N	75° 29 ' 57,940" W	842394,232 m	1088985,569 m
20	5° 23 ' 55,594" N	75° 29 ' 59,504" W	842345,944 m	1088935,133 m
21	5° 23 ' 54,884" N	75° 30 ' 0,108" W	842327,279 m	1088913,365 m
22	5° 23 ' 53,357" N	75° 29 ' 59,319" W	842351,484 m	1088866,384 m
23	5° 23 ' 51,021" N	75° 30 ' 0,479" W	842315,591 m	1088794,698 m
24	5° 23 ' 50,304" N	75° 30 ' 1,267" W	842291,280 m	1088772,733 m
25	5° 23 ' 49,565" N	75° 29 ' 58,814" W	842366,743 m	1088749,844 m
26	5° 23 ' 47,363" N	75° 29 ' 57,743" W	842399,569 m	1088682,107 m

1.2 Expone la COMISIÓN COLOMBIANA DE JURISTAS en el libelo introductorio que los señores LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA y ALBA ROCIO SOTO ARIAS fueron seleccionados junto con otras tres parejas en noviembre de 1995, por el Comité de Elegibilidad de la Regional Antiguo Caldas del INCORA, como beneficiarios del subsidio integral de tierras para la compra en común y proindiviso del predio de mayor extensión denominado "El Aterrizaje", ubicado en la vereda El Chamizo (sector Chamberí) del municipio de Salamina (Caldas), y registrado bajo el folio de matrícula inmobiliario No. 118-2130.

1.3 Que dicha adquisición se materializó mediante Escritura Pública No. 326 del 4 de julio de 1996, protocolizada ante la Notaria Única del Círculo de Salamina (Caldas), y con el paso del tiempo el predio se fue dividiendo en parcelas, por lo que los propietarios solicitaron al INCORA apoyo en la división jurídica, acto que se formalizó a través de la Escritura Pública No. 474 del 8 de julio de 2000 ante la notaria ya mencionada, correspondiéndole a los referidos compañeros permanentes el fundo conocido como "La Esperanza – Parcela 1", con la apertura del folio de matrícula inmobiliario No. 118-16337 y cédula catastral 176530002000000060550000000000.

1.4 En la demanda se pone de presente que el señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA constituyó gravamen hipotecario sobre el predio "La Esperanza – Parcela 1", en favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, por intermedio de la Escritura Pública No. 436 del 28 de diciembre del 2000.

1.5 Se continua el relato indicando que durante un lapso el fundo fue habitado por la pareja junto con sus hijos MARIO GERMÁN, MARTHA ISABEL, LEIDY YOHANA Y MARIA VANESA SÁNCHEZ SOTO, quienes lo destinaron al cultivo de pasto para ganadería de producción lechera, cuyo producto se comercializaba con las personas del pueblo de Salamina (Caldas); empero lo anterior, se detalla que el referido grupo familiar se vio abocado a abandonarlo el día 27 de noviembre de 2007 y desplazarse hacia el municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), a causa del accionar del Bloque Cacique Pipintá de las Autodefensas Unidas de Colombia – AUC, quienes sostenían combates con el Frente 47 de las FARC y, en esa medida, amenazaban frecuentemente al señor SÁNCHEZ



CARDONA para exigirle el pago de vacunas, suministro de alimento y transporte de armamento.

1.6 El polo activo refiere que dicho desplazamiento repercutió el atraso en el pago de la obligación contraída con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, motivo por el cual dicha entidad financiera inició un proceso ejecutivo hipotecario adelantado ante el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), despacho que mediante auto interlocutorio calendado el 28 de abril de 2010, aprobó el remate del predio "La Esperanza – Parcela 1" en favor de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., representada legalmente por el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE.

1.7 Se expone que las amenazas provenientes de grupos de paramilitares persistieron en contra del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA aun cuando este se encontraba viviendo en Santa Rosa de Cabal junto con su familia, al punto que fue asesinado el día 09 de agosto de 2011.

1.8 Finalmente, se refiere que el predio objeto del proceso de restitución se encuentra actualmente en cabeza de la referida SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., y que la aquí solicitante ALBA ROCIO SOTO ARIAS convive con el señor JOSE EBER OROZCO GUERRERO en el municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda).

2. PRETENSIONES.

2.1. La solicitante pretende que previo el reconocimiento de su especialísima condición de víctima del conflicto armado interno, se proteja su derecho fundamental a la restitución de tierras, como propietaria junto con su fallecido ex compañero LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas), y cédula catastral No. cédula catastral 176530002000000060550000000000.

2.2 Que se declare probada la presunción de despojo consagrada en el literal b del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 y, en consecuencia, la nulidad de todo lo actuado dentro del proceso ejecutivo hipotecario con radicado No. 2008-00038, del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), iniciado por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A en contra del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA.

2.3. Que una vez declarada la nulidad del proceso ejecutivo hipotecario con radicado No. 2008-00038, se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas) la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, así como la actualización del área, cabida y linderos del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1".

2.4. Que se declare la existencia de la unión marital de hecho entre LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA y ALBA ROCIO SOTO ARIAS y la liquidación de la sociedad patrimonial entre los ex compañeros.

2.5 Que se adjudique a ALBA ROCIO SOTO ARIAS el 50% del fundo conocido como "La Esperanza – Parcela 1".

2.6 Que se ordene que por conducto de la defensoría del pueblo se realicen del proceso de sucesión del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA.

2.7 La concesión de las medidas de reparación en sus distintos componentes de restitución, indemnización, satisfacción, rehabilitación y garantías de no repetición, con base en el carácter restaurativo de la acción invocada.

3. TRÁMITE IMPARTIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE PEREIRA – RISARALDA.

Agotado el requisito de procedibilidad de que trata el inciso quinto del artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Pereira (Risaralda) admitió, mediante auto

interlocutorio del 17 de mayo de 2016¹, la solicitud de restitución de tierras presentada por la COMISIÓN COLOMBIANA DE JURISTAS en favor de ALBA ROCIO SOTO ARIAS como propietaria del predio denominado “La Esperanza – Parcela 1”. En esta providencia se dispuso vincular a la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., y a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, por tener interés en el resultado del proceso.

De otra parte, el juzgado de instrucción ordenó la inscripción de la admisión de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas), y la sustracción provisional del comercio del fundo, así como la suspensión de los procesos que precisa la normatividad y el respectivo emplazamiento a las personas que pudieran tener interés en el bien inmueble en los términos del literal (e) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011, órdenes que se verifican realizadas de acuerdo a la normatividad procesal.

Habiéndose surtido las respectivas notificaciones, a través del auto interlocutorio No. 232 del 11 de septiembre de 2017², se resolvió admitir la oposición formulada por la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., a través de su representante legal, RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE. En este auto igualmente el juzgado instructor decretó la práctica de las pruebas que consideró conducentes, pertinentes y útiles, conforme al mandato de los artículos 89 y 90 de la Ley 1448 de 2011, y una vez evacuadas remitió el asunto a esta colegiatura por auto de sustanciación No. 189 del 18 de mayo de 2018³.

4. DE LA OPOSICIÓN.

El día 30 de junio de 2016, el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, en calidad de representante legal de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S.,

1 Visible a folios 77 - 80 del cuaderno No. 01, tomo I.

2 Visible a folios 464 – 465 del cuaderno No. 01, tomo III.

3 Visible a folio 536 del cuaderno No. 01, tomo III.

44

presentó escrito de oposición⁴ indicando que la persona jurídica por él representada no había tomado la posesión del inmueble denominado "La Esperanza – Parcela 1" en forma ilegal, para lo cual argumentó que el señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA se había desprendido de la misma al firmar una promesa de compraventa con el señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO CARDONA, documento del cual se realizó presentación personal el día 10 de noviembre de 2007 ante la Notaría Única del Circulo de Salamina (Caldas).

Precisó que posteriormente la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S y el señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO CARDONA suscribieron a su vez promesa de venta sobre el predio deprecado en restitución, hecho que tuvo lugar el día 01 de mayo de 2008, momento a partir del cual la persona jurídica empezó a ejercer actos de señor y dueño sobre el fundo. En ese sentido, arguyó que los dichos del polo activo no se compadecen con la realidad fáctica, habida consideración que en la demanda se mencionó que el desplazamiento tuvo lugar el día 27 de noviembre de 2007, de lo cual se desprendería, según su relato, que los solicitantes mienten en su condición de desplazados.

De otra parte, indicó que la sociedad se terminó haciendo al derecho de dominio sobre el predio, tras haberlo adquirido de buena fe exenta de culpa mediante adjudicación en remate según sentencia sin número del 28 de abril de 2010, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), acto debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas).

Finalmente, realizó una relación de los bienes inmuebles que se encuentran en cabeza de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., de él como persona natural y de su esposa CONSUELO CARDENAS BETANCUR, para indicar que ni ellos, ni la sociedad que representa han concentrado tierras sobre predios vecinos al fundo conocido como "La Esperanza – Parcela 1".

5. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO.

4 Visible a folios 211 -217 del cuaderno No. 01, tomo II.



No se presentó concepto por parte del procurador delegado para este asunto.

6. TRAMITE ANTE EL TRIBUNAL.

Mediante auto interlocutorio del 16 de octubre de 2018⁵ se avocó el conocimiento de la solicitud de restitución y, surtido el trámite de rigor, corresponde a la Sala emitir pronunciamiento de fondo, de conformidad con lo regulado en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011.

Así pues, en el caso bajo estudio se reúnen los presupuestos procesales, en cuanto la Sala ostenta jurisdicción y competencia para conocer de este asunto, en atención a enmarcarse los hechos puestos en su conocimiento, luego de haberse superado la fase administrativa ante la UAEGRTD, que culminó con la inscripción del predio solicitado en restitución en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente – RTDAF, y de haberse adelantado la instrucción por parte del Juez Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Pereira (Risaralda), en las previsiones de la Ley de Víctimas y haber tenido lugar el acontecer fáctico dentro de la circunscripción territorial correspondiente a esta corporación, concretamente en la vereda El Chamizo (sector Chamberí) del municipio de Salamina (Caldas), de conformidad con lo previsto en los artículos 79 y 80 de esa normatividad; asimismo, tanto la solicitante como la sociedad opositora tienen capacidad para ser parte, en su calidad de persona natural (aquella) y de persona jurídica (la última), además de capacidad para comparecer al proceso por tratarse de personas mayores de edad y no estar sometidas a guarda alguna; de otro lado, se reúne también el requisito de demanda en forma; el trámite que se le imprimió a la misma es el previsto en la ley, concretamente en la Ley de Víctimas y no se configura el fenómeno de la caducidad.

Tampoco se evidencia la estructuración de alguna causal de nulidad que deba ser decretada de oficio y tanto la solicitante como la sociedad opositora tienen legitimación en la causa para concurrir al proceso, por tratarse de quien, por el lado activo, afirma ser víctima y haber sido despojada de los derechos que le

⁵ Visible a folio 4 del cuaderno del Tribunal.

45

correspondían sobre el predio denominado "La Esperanza – Parcela 1" y, por el lado pasivo, figura inscrita como propietaria del bien pedido en restitución y lo explota comercialmente, por lo que podría verse afectada de prosperar la solicitud, sin perjuicio de lo que deba valorarse en relación con su eventual participación en los hechos victimizantes o el despliegue de un actuar cobijado por una buena fe exenta de culpa, eventos que serán objeto de estudio más adelante.

III. CONSIDERACIONES

1.- PROBLEMA JURÍDICO.

Se aprestará la Sala a determinar si en el presente caso se encuentran satisfechos los presupuestos axiológicos de la pretensión restitutoria en favor de la solicitante, señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS, respecto del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas) o si, por el contrario, hay lugar a atender la oposición planteada por la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., quien controvierte lo alegado por la reclamante respecto de su calidad de víctima y el despojo del cual habría sido objeto junto con su familia; en uno u otro caso, hay lugar a examinar si, como lo alega la parte opositora, el bien habría sido adquirido de buena fe exenta de culpa, mediante remate llevado a cabo dentro de proceso ejecutivo promovido por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, con desconocimiento de los hechos victimizantes relatados en la demanda.

Con la finalidad de dilucidar lo anterior, se abordará de manera sucinta el marco jurídico de la restitución de tierras, sus características más destacadas que dentro del marco de la justicia transicional le otorgan una nota distintiva en relación con los procesos ordinarios, hecho lo cual se extractarán los elementos axiológicos que se deben reunir para la prosperidad de una pretensión de esa índole, a la vez que se determinará las posibles defensas que pueden oponer los demandados o quienes se oponen a la restitución.

2.- RESTITUCIÓN DE TIERRAS EN EL MARCO DE LA LEY 1448 DE 2011.

La Ley 1448 de 2011 se ideó encontrándose en curso el conflicto armado como una manera de lograr la efectivización de los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia y la reparación con garantías de no repetición, a través de un conjunto de herramientas de carácter judicial, administrativo, social y económico, dentro de un marco de justicia transicional.

Con tal finalidad, en el artículo 3º de la norma en cita se definió que víctima es aquella persona que individual o colectivamente ha sufrido un daño como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o violaciones graves y manifiestas a los Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado, a partir del 1º de enero de 1985. De esa manera, confluyen tres elementos en esa definición: a) uno de índole cronológico, a saber, que los hechos hayan tenido lugar con posterioridad al 1º de enero de 1985, fragmento de la ley que fue demandado en acción pública de inconstitucionalidad, pero que recibió el aval de la Corte Constitucional mediante sentencia C-250 de 2015, a través de la cual se declaró acorde con la Carta la fecha señalada, teniendo en cuenta criterios tales como el carácter temporal ínsito en las normativas de justicia transicional, el margen de configuración legislativo, el amplio consenso que se habría logrado al interior del Congreso respecto a la fecha adoptada objeto de demanda, además de advertirse por la Corte que el párrafo 4º del artículo 3º ibídem contemplaba otro tipo de medidas de reparación para las personas cuyos hechos victimizantes se hubieran registrado antes del 1º de enero de 1985, tales como el derecho a la verdad, medidas de reparación simbólica y garantías de no repetición, como parte del conglomerado social y sin necesidad de su individualización al interior de los procesos, b) otro material, relativo a que los hechos se hubieran concretado en violaciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas de Derechos Humanos y, c) por último, que todo ello hubiera tenido lugar con ocasión del conflicto armado interno.

La jurisprudencia se encargó de aclarar que la condición de víctima provenía de un hecho constitutivo de tal condición, merced a una situación fáctica de violencia, coacción y desplazamiento forzado, sin que fuera necesario para ostentar tal carácter ningún procedimiento administrativo que así lo reconociera,

ni inscripción en ningún registro, los cuales tienen un carácter meramente declarativo de dicha condición, y no constitutivo, y que se erigen en instrumentos que permiten el reconocimiento de algunas de las víctimas y su acceso a los beneficios contemplados en la ley, de manera efectiva, eficaz y organizada⁶. No obstante, en la misma sentencia donde efectuó esa distinción concluyó que la inscripción en el Registro de Tierras como requisito de procedibilidad no vulneraba el derecho de acceso de las víctimas ni su derecho a la justicia, que por el contrario se mostraba como requisito razonable, proporcionado, necesario y que en lugar de erigirse en un obstáculo se enderezaba a introducir un elemento de racionalización, efectividad y garantía de los derechos de las víctimas a la reparación y a la restitución.

Justamente entre las medidas judiciales de reparación se concibió como elemento central la acción de restitución jurídica y material de las tierras a los despojados y desplazados, según lo normado en el artículo 72 y siguientes, previéndose que en el evento que no fuera posible la restitución se podría optar alternativamente, en su orden, por la restitución por equivalente o el reconocimiento de una compensación. Se precisó, igualmente, que la restitución jurídica del inmueble objeto de despojo comprendía el restablecimiento de los derechos de propiedad o posesión; respecto del primero, ello implicaba el registro de la correspondiente medida en el folio de matrícula inmobiliaria. Por su parte, la posesión ejercida por la víctima podía ser restablecida no de manera simple y llana sino acompañada del derecho de propiedad, mediante la declaración de pertenencia emitida por el funcionario judicial, en aplicación del principio transformador propio de esta clase de procesos.

En lo atinente al elemento de la temporalidad, en el artículo 75, mediante el cual se definió quienes eran titulares del derecho a la restitución indicándose que ostentaban tal condición los propietarios, los poseedores de predios y los explotadores de baldíos susceptibles de adquirirlos por vía de la adjudicación, se precisó que el despojo o el abandono forzado del predio debía haber tenido lugar entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley.

6 Corte Constitucional, sentencia C-750 de 2012.

En consecuencia, la calidad de víctima fue atada a la fecha del 1º de enero de 1985, pero la titularidad para efectos de la restitución fue vinculada a fecha posterior, concretamente al 1º de enero de 1991. Este mojón cronológico fue también objeto de demanda de inconstitucionalidad e igual que lo acontecido con la Carta por la Corte Constitucional en la misma sentencia ya mencionada, C-250 de 2012, bajo similares sino idénticas razones: que había de atenderse por el órgano jurisdiccional al margen de configuración del legislador, salvo en el caso que la limitación temporal se avizorara como manifiestamente arbitraria, lo que aquí no tenía lugar, para efectos de lo cual se acudió a un test de proporcionalidad, precisándose que la medida tenía una finalidad constitucionalmente legítima, en cuanto a través de ella se buscaba seguridad jurídica, se mostraba como idónea para lograr ese objetivo y además no resultaba desproporcionada respecto de los derechos de las víctimas, en cuanto a la fecha del 1º de enero de 1991 abarcaba un periodo histórico dentro del cual se produjo el mayor número de hechos de despojo y desplazamiento, habida consideración de los datos suministrados por el Ministerio de Agricultura.

Ya en el artículo 3º se definió que la condición de víctima, para los efectos de lo consagrado y las finalidades impuestas en la Ley 1448 de 2011, requería que el hecho victimizante hubiera tenido lugar con ocasión del conflicto armado interno. A su turno, el mismo artículo 75 ya citado, que se refiere de manera más específica a la acción de restitución y define quienes son titulares de la misma, además de aludir al elemento cronológico analizado, hizo referencia a que el despojo o abandono forzado hubiera sido consecuencia directa o indirecta de los hechos que configuran las violaciones de que trata el artículo 3º de dicha ley.

Pero además de esa referencia a los elementos cronológico y contextual, aludió esa disposición a que se tratara de personas que ostentan la calidad de propietarias, poseedoras de predios o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretendiera adquirir por adjudicación, y que hubiesen sido despojadas de los mismos o que se hubieran visto obligadas a abandonarlos como consecuencia de los mencionados hechos. No se extendió la protección legislativa a los meros tenedores, lo cual dio lugar a demanda de inconstitucionalidad, al estimarse por los actores que se habrían incurrido por parte del Congreso en una omisión

legislativa, pretensión que denegó la Corte Constitucional, para lo cual no se incurrió ni en desigualdad negativa ni en una omisión legislativa relativa, precisando eso sí que las víctimas que ostentaran la tenencia al momento de los hechos victimizantes que no quedaban desprotegidas frente a su derecho a una reparación integral, el cual no solo comprendía la restitución de inmuebles, sino también las medidas indemnizatorias y otros componentes reparatorios, sin perjuicio de su derecho a acceder a la vía ordinaria para hacer valer sus derechos⁷.

Además, ha de agotarse el requisito de procedibilidad, como lo prevé el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, el cual se satisface mediante el procedimiento administrativo de inscripción del inmueble de que se trata en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, cuya conformación y administración la referida ley atribuyó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, creada por ese mismo ordenamiento.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA TITULARIDAD DEL DERECHO A LA RESTITUCIÓN DE TIERRAS.

De esa manera, los elementos axiológicos del derecho fundamental a la restitución de tierras y la consecuente pretensión restitutoria, enarbolada en la solicitud judicial, acorde con lo establecido en la Ley de Víctimas⁸ y la jurisprudencia constitucional, son:

3.1 Que el solicitante haya ostentado la calidad de propietario, poseedor u ocupante de un bien baldío susceptible de ser adquirido por adjudicación, según el mandato del artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, para el momento de presentarse el hecho victimizante.

3.2 La calidad de víctima del solicitante, tal como se encuentra definida en el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011.

7 Corte Constitucional, sentencia C-715 de 2012.

8 Ley 1448 de 2011 o Ley de Víctimas y Restitución de Tierras.

3.3 Que haya sido objeto de despojo o abandono forzado como consecuencia directa o indirecta de hechos que configuren las violaciones a que alude el referido artículo 3º ibídem.

3.4 Que los hechos victimizantes hayan tenido ocurrencia entre el 1º de enero de 1991 y la vigencia de la Ley 1448 de 2011, prevista por el término de diez años, esto es, hasta el 1º de enero de 2021.

Lo anterior, debe ir precedido del agotamiento del requisito de procedibilidad, adelantado en la fase administrativa.

Por su lado, corresponde al opositor u opositores acreditar o bien que el solicitante no ostenta la condición de víctima o que a pesar de ello, él o ellos actuaron amparados por una buena fe exenta de culpa, o que se trata de persona o personas desplazados o despojados del mismo predio.

El proceso de justicia transicional se caracteriza por unas reglas probatorias especiales, que tienden fundamentalmente a corregir la situación de vulnerabilidad en que se encuentran las víctimas respecto de quienes son demandados o se oponen a la restitución y su incidencia en la ecuación jurídico procesal, tales como las presunciones de derecho y legales establecidas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, la inversión de la carga de la prueba contemplada en el 78 ibídem y la presunción de buena fe en cabeza del solicitante a que se refiere el artículo 5º de la referida ley, entre otras.

El estándar que rige en la justicia civil, y por extensión en la comercial, de familia y agraria, entre otras áreas del derecho, es el de la carga de la prueba, en virtud del cual le corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas cuyos efectos jurídicos persiguen. En consecuencia, desde esa perspectiva, al demandante le incumbe probar los supuestos de hecho de su pretensión o pretensiones mientras que al demandado los de sus excepciones, sin perjuicio de que el juez deba reconocer excepciones que aunque no hayan sido alegadas resulten probadas, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa (artículo 281 CGP).

48

Al respecto resulta conveniente memorar que las normas en la generalidad de los casos tienen una estructura consistente en un supuesto de hecho, que puede tomarse como causa fáctica, y en el otro extremo una consecuencia jurídica, orientada usualmente al reconocimiento de derechos que el ordenamiento jurídico establece en favor de los asociados. Así, la ley 1448 de 2011 reconoce como consecuencia jurídica la restitución de tierras, acompañada de un conjunto de medidas que tienden a que la protección judicial tenga efectos no meramente reparatorios sino además transformadores en el proyecto de vida de las víctimas, que se ha visto resquebrajado con ocasión de los hechos violentos perpetrados en su contra, dando lugar a su desplazamiento y/o despojo. Teniendo en cuenta lo anterior, el solicitante, como lo pusimos de presente en precedencia, debe en línea de principio acreditar los supuestos de hecho que establece la Ley de Víctimas, que se encuentran subsumidos en su artículo 75, como presupuesto para obtener la restitución.

No obstante, en virtud de la regla de inversión de la carga de la prueba, para el caso de darse las condiciones previstas en la disposición que la establece, a saber, el artículo 78 de la Ley 1448, cuales son: i) la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación y ii) el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial o, en su defecto, la prueba sumaria del despojo, la carga de la prueba se traslada al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso de restitución, salvo que estos últimos ostenten de igual manera la condición de desplazados del mismo predio.

Las consecuencias en el balance probatorio del proceso se hacen residir entonces en que le "basta" al solicitante acreditar dichas dos condiciones, para que la carga de la prueba se traslade a la parte demandada -para el caso que la pretensión restitutoria haya sido dirigida contra una persona o personas en particular- o a quien se oponga a la solicitud de restitución, quien o quienes, de esa manera, deberán demostrar que no se satisfacen las demás exigencias, tales como las relativas a la victimización, su enmarcamiento en el conflicto armado interno o la temporalidad de ocurrencia de los hechos. Adicionalmente, podrá probar, en orden a obtener la compensación, que la adquisición del bien por parte del demandado u opositor se rigió por una buena fe exenta de culpa.

Que corresponda al demandante probar los supuestos fácticos contemplados en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 y al demandado u opositor la buena fe exenta de culpa tiene que ver con la regla técnica de la carga de la prueba, sin guardar ninguna relación con la inversión de dicha carga, prevista en el artículo 78 ibídem. Por el contrario, que corresponda al demandado u opositor desvirtuar alguno o algunos de los referidos elementos estructurantes de la pretensión, en especial los que tiene que ver con la condición de víctima del conflicto armado interno, el despojo alegados o la misma temporalidad, sí es resultado de la inversión de la carga de la prueba, de darse las condiciones para la aplicación de esa figura establecida en la disposición últimamente mencionada.

Al lado de la inversión, encontramos también las presunciones legales y de derecho. Como se sabe las presunciones no son un medio de prueba sino más bien un relevo de la exigencia de probar, por lo menos en forma directa, un hecho relevante, el hecho presunto, a partir de la acreditación de otro, que es el llamado hecho fuente. Probado este se presume, de derecho o legalmente, según la presunción de que se trate, la existencia del hecho a demostrar, que en el primer caso (presunción de derecho) no podrá ser desvirtuado, a diferencia de lo que ocurre en el segundo (presunción legal), evento en el cual se podrá controvertir la existencia del hecho presumido a partir de desvirtuar probatoriamente el hecho fuente.

También puede tenerse la presunción como un cambio del objeto de la prueba, que en lugar de recaer en el hecho presunto se traslada en virtud de esa operación intelectual y volitiva autorizada en este caso por la Ley 1448 de 2011, en su artículo 77, al hecho base. Igualmente, se admite la tesis conforme a la cual la presunción implica una dispensa de la prueba, como se anunció renglones atrás, al lado de los hechos admitidos (que por esa misma razón no requieren de prueba) y de los hechos notorios.

4.- REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD – REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE.

La inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, como requisito de procedibilidad, estatuido en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, se encuentra acreditada mediante la constancia número NV 0192 del 12 de noviembre de 2015⁹, documento a través del cual la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA – EJE CAFETERO, certificó que la solicitante ALBA ROCIO SOTO ARIAS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.102.253 de Salamina (Caldas), se encuentra incluida en calidad de víctima de abandono forzado, junto con su núcleo familiar al momento del desplazamiento¹⁰, respecto del predio denominado “La Esperanza – Parcela 1”, ubicado en la vereda El Chamizo – Sector Chamberí del municipio de Salamina (Caldas), registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas).

5.- CONTEXTO DE VIOLENCIA EN LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE PRETENDIDO EN RESTITUCIÓN.

5.1 Revela el Documento de Análisis de Contexto – DAC¹¹, realizado por el área social de la UAEGRTD y aportado como prueba por el polo activo, que el municipio de Salamina se encuentra ubicado en la región centro norte del departamento de Caldas a 75 kms de Manizales, sobre la vertiente occidental de la cordillera Central a una altura de 1.775 metros sobre el nivel del mar. Limita por el - norte con los municipios de Pacora y Aguadas, por el sur con Aránzazu, Marulanda y Neira, por el oriente con Salamina y Marulanda y por el occidente con La Merced; administrativamente se encuentra dividido en una cabecera municipal con 30 barrios, 46 veredas y el corregimiento de San Félix. La extensión del municipio es de 403,54 km² y cuenta con una población de 31.764 habitantes según el censo de 2005. El norte de Caldas donde se encuentra Salamina resulta un sector estratégico en términos geográficos ya

9 Visible a folio 39-40 del cuaderno No. 01, tomo I.

10 Que de acuerdo a la constancia número NV 0123 del 19 de agosto de 2015, se encontraba conformado por su compañero LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, sus hijos MARIO GERMÁN, MARTA ISABEL, LEIDY YOHANA y MARÍA VANESA SÁNCHEZ SOTO, y su nieto SEBASTIÁN SÁNCHEZ SOTO.

11 Visible a folios 18-24 del cuaderno No. 01, tomo I.



que conecta el centro del eje cafetero, y la zona llamada el cinturón del café, con el sur de Antioquia en específico los municipios de Sonsón, Abejorral, Nariño, la Pintada entre otros.

En igual medida *"se ha constituido desde principios del 2001, en un corredor estratégico que comunica al oriente del país con el Magdalena Medio y el andén Pacífico"*. En cuanto a los recursos económicos que se dan en la zona se destaca en un primer rubro la agricultura, siendo el café el producto destacado, y los cultivos de subsistencia como el plátano, la caña panelera, papa, frijol, maíz, tomate y mora. En cuanto a la ganadería a inicios de los 90 tomó un lugar preponderante en la economía en especial en el corregimiento de San Félix. Para el año 1997 se contaba aproximadamente con 25000 cabezas de ganado, dicho sector económico en particular se vio afectado por el accionar de la guerrilla de las FARC como se evidencia en los relatos de algunos solicitantes. Adicionalmente el poliducto de hidrocarburos Sebastopol-Medellín-Cartago atraviesa por el occidente de Caldas en el margen colindante con los departamentos de Choco y Risaralda, por los municipios del norte caldense de la Merced, Supía, Marmato, Anserma y Filadelfia, convirtiendo esta región en zona estratégica para el robo de combustible por parte de los grupos armados, factor que está estrechamente asociado a la financiación del frente Cacique Pipintá como lo afirma alias "Alberto Guerrero" en una entrevista rendida ante la Fiscalía.

La crisis económica de la región está estrechamente asociada a la baja competitividad del café colombiano, y a la necesidad de buscar alternativas a la producción cafetera, en esta medida, la implementación de cultivos de hoja de coca, se tornaron en algunas regiones de Caldas como una alternativa adecuada para superar la crisis económica rural. En este sentido la crisis cafetera, apalanca el ingreso de las FARC y la implementación de los cultivos ilícitos agenciados por esta guerrilla, este factor divide la región de Caldas por áreas estratégicas. Hacia el oriente, en específico Salamina y Samaná como zonas productoras de hoja de Coca, y hacia el norte de Caldas como zona de tránsito y extorsión. Una posible explicación de esto se da por el tipo de economías y propietarios que se ubicaban en estas áreas; mientras que el oriente se caracterizaba por ser mayoritariamente cafetero con algunos cultivos de

subsistencia y zona de pequeños propietarios con algunas familias notables, en contra posición, en el norte de Caldas, se caracteriza por ser una zona de grandes propietarios siendo la ganadería el rubro de mayor importancia en especial en el corregimiento de San Félix como se evidencia en las solicitudes recibidas por la Unidad de Restitución.

Entre 1984 y 1999 Las FARC intenta ocupar algunos sectores del departamento en *"la segunda mitad de los sesenta y la primera mitad de los setenta (...) bajo el mando de Ciro Trujillo, pero éstos fueron golpeados por el Ejército Nacional y no prosperaron"*.

En cuanto al municipio de Salamina, el primer evento que se logró rastrear sucedió el 25 de mayo de 1993 Cuando El capitán Leonel Hernández Patiño, del Batallón Ayacucho de Manizales murió en enfrentamientos en contra de la guerrilla en zona rural del corregimiento de San Félix.

En lo que se refiere al frente 47 de las FARC, se debe señalar que se conformó en el Oriente antioqueño, desde esta región se desplazó y se asentó en el Oriente caldense, en las estribaciones del flanco derecho de la cordillera oriental, principalmente en Salamina, desde donde se moviliza hacia el norte, utilizando el corredor Aguadas, Pácora y Salamina. De esta manera, las operaciones militares y el accionar de la guerrilla de las FARC en la primera mitad de 1a década de los noventa en el municipio de Salamina, se daba de manera esporádica, con contados contactos u hostigamientos en contra de la fuerza pública o bienes civiles. Se lograron rastrear cuatro eventos para la primera mitad de los 90 donde se destaca una ataque llevado a cabo por iniciativa de la guerrilla en contra de una patrulla de la policía en el municipio colíndate de Pacora. Así mismo en 1995 se dio el desmantelamiento de un campamento del frente 47 por parte de tropas del batallón Ayacucho del ejército en el corregimiento de San Félix¹².

Aun así la acción más atroz de que se tiene registro cometida por las FARC en la década de los noventa sucedió en 1999 cuando se presenta una masacre

12 Así lo establece el informe de prensa titulado: "Frente 47 de las FARC, una pesadilla de 13 años para Caldas". Tomado de: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-4008226>

cometida por el frente 47 en contra de la población civil en las veredas de Cimitarra y San Pablo, pertenecientes al corregimiento de San Félix, donde fueron asesinados cinco pobladores de la zona.

Posteriormente, hacia la primera mitad de la década de 2000 la situación humanitaria y de orden público se agudiza debido al ingreso del frente Cacique Pipintá, adscrito al Bloque Central Bolívar, el cual "tenía influencia a lo largo del cañón del río Cauca, zona estratégica para el negocio del narcotráfico, porque allí se establece conexiones entre Antioquia, el Eje Cafetero y el norte del Valle".

El ingreso de las autodefensas según la Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz se da en parte al hostigamiento ejercido por las FARC en contra de hacendados y ganaderos, que coadyuvaron a la inserción del paramilitarismo en la región, así mismo como estrategia nacional del paramilitarismo de ocupar los territorios donde hacía presencia la guerrilla. Uno de los lugares de concentración del frente Cacique Pipintá fue en el municipio de la Merced, colindante con las veredas de Guayabal, Los Limones, la Amoladora pertenecientes al municipio de Salamina y ubicadas al occidente del mismo.

El Frente Cacique Pipintá comienza a hacer presencia oficial en el norte de Caldas desde 1999 e inicialmente se denominó "Autodefensas del Norte de Caldas" y ubicaron como base de operaciones el municipio de la Merced, colindante de Salamina. Siendo comandante de este grupo, Toro Arcila fue convocado por el Bloque Metro para realizar un curso de entrenamiento en el corregimiento de Cristales, municipio de San Roque (Antioquía), Posteriormente alias "mi rey" solicitaría apoyo económico y estratégico a Carlos Mauricio García alias "Doble Cero" máximo comandante del Bloque Metro. En respuesta, se envió a una persona "experta" en la sustracción de combustible y el hurto de hidrocarburos. Esta persona fue Pablo Hernán Sierra García, alias "Alberto Guerrero", uno de los fundadores del "cartel de la gasolina".

El frente Cacique Pipintá estaba compuesto por cinco grupos contra guerrilla, dos de los cuales operaban en Salamina, El grupo Águila comandado por Samuel Gallego alias "Fernando" y el grupo Cobra comandado por alias "Víctor". Esta estructura ilegal, desde su creación en 1999 hasta su adhesión al Bloque

Central Bolívar, tuvo una innegable vocación criminal, mantuvo un sólido dominio sobre el cañón del río Cauca, corredor utilizado por los narcotraficantes que conecta Antioquia, el Eje Cafetero y el norte del Valle. Se suplían financieramente de los cobros obligatorios a ganaderos, agricultores, transportadores, mineros y comerciantes, en los municipios de Quinchía, Mistrató y Pueblo Rico, Risaralda, y Apía, Salamina, Marmato y Supía, Caldas. Adicionalmente, en el departamento de Caldas se financiaron del hurto de combustible del poliducto Medellín – Cartago¹³.

La incursión del frente Cacique Pipintá (1999-2003) en el norte de Caldas coincide con la llegada a la región de Caldas de Elda Neyis Mosquera, más conocida como alias "Karina". Mosquera contó en varias versiones libres ante Justicia y Paz que los frentes 47 y 9 de las FARC se encontraban "en desorden" tras la captura del jefe de estos grupos¹⁴, razón por la cual el Estado Mayor de ese grupo guerrillero la envió a comandar tales frentes. Teniendo en cuenta lo anterior, la primera mitad de la década del 2000 se caracteriza por un incremento abrupto en los eventos de violencia ejercidos por parte de los grupos armados al margen de la ley.

El número de homicidios está estrechamente relacionado con las lógicas y la manera como los actores armados ocupan el territorio; como se enunció, a inicios de la década de 2000 el paramilitarismo comienza a tener presencia activa en la región, y se consolida armamentística y logísticamente hacia el 2002, lo cual se refleja en el número de homicidios ocurridos en el municipio, y su posterior reducción.

En relación al desplazamiento forzado, según las estadísticas emitidas por la Unidad de Víctimas, se da cuenta de un recrudecimiento a partir de 1999, llegando a su máxima expresión en el año 2002, para decrecer levemente con leves oscilaciones. En total desde 1999 hasta el 2007 se cuentan un total de 2051 personas desplazadas.

13 TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, Sala de Justicia y Paz. Radicado 2006-80450. Sentencia del 29 de septiembre de 2014. M.P. Uldi Teresa Jiménez López. Pág. 228.

14 Tomado de: <https://verdadabierta.com/karina-a-responder-por-143-crimenes-en-caldas-y-antioquia/>



El fenómeno del desplazamiento forzado está estrechamente relacionado con el abandono de tierra y despojo; para el caso de Salamina, el desplazamiento afectó la capacidad productiva de los campesinos y agro empresarios de la región, y la mayoría de solicitudes recepcionadas por la Unidad de Tierras están relacionadas con el fenómeno del abandono como lo entiende la ley 1448 en el Artículo 74. Aun así, se da la presunción de despojo en algunos casos, donde terceras personas toman ventaja de la situación de violencia generalizada y de victimización en contra de algunos propietarios, para adquirir los predios a bajos costos.

En este sentido haciendo un estudio de las solicitudes presentadas, del contexto de violencia y de las fuentes secundarias, es necesario mencionar que no se logra identificar el despojo como instrumento de guerra de los grupos armados que ocuparon el territorio. El municipio de Salamina al no ser una zona de contención o retaguardia, sino por el contrario de tránsito y abastecimiento, no sufrió de manera intensiva eventos derivados de las minas antipersonas y municiones sin explotar (MAP MUSE). En esta medida según el Programa Presidencial para la Acción Integral de Minas Anti Persona (PAICMA) se registran tres víctimas derivadas de minas antipersona, una de estas personas falleció y los otros dos vieron afectada su capacidad motora en una de sus piernas. Todos tres eran miembros de la fuerza pública.

Con respecto al Frente, 47 de las FARC, se presentan dos situaciones, por un lado un incremento en las acciones armadas en contra de la fuerza pública y bienes civiles en especial en el año 2007 siendo referenciadas por la prensa las siguientes:

El 7 de junio del 2007 una buseta de la empresa Expreso Sideral fue incinerada cuando cubría la ruta Salamina- Marulanda.

El 5 de julio de 2007 en el sector conocido como la Florida fue incinerada una buseta por personas vestidas de civil, presuntamente de la guerrilla.

5

El 17 de agosto del año 2007 guerrilleros de las FARC quemaron un vehículo de empresa Arauca, luego prosiguieron y asesinaron al señor Jorge Agustín Salazar conductor del vehículo.

Así mismo, se dio una arremetida por parte de la fuerza pública en contra del frente. Dicha presión desencadena en la desmovilización de los máximos cabecillas del Frente 47 y asesinato de alias "Iván Ríos" por parte de su propio jefe de seguridad alias "Rojas".

Adicional a esta desmovilización, se han presentado una serie de capturas, como la de Rubén Darío Ortiz alias "Moncholo" y la baja de alias "Danilo" comandante del Frente 9 las cuales dan por supuesto la desarticulación del frente en el Eje Cafetero.

Finaliza así el DAC indicando que el panorama de la confrontación en el municipio de Salamina está marcado por el control territorial que ejercía la guerrilla de las FARC en la década de los noventa, y la posterior irrupción y disputa por parte del frente Cacique Pipintá adscrito al Bloque Central Bolívar, lo cual se refleja en el incremento en los niveles de victimización. Posteriormente debido a la presión por parte de la fuerza pública las dos estructuras armadas (frente 47 y frente Cacique Pipintá) se ven debilitadas paulatinamente hasta el repliegue de las FARC hacia el sur de Antioquia y la desmovilización de sus comandantes, como alias "Karina" alias "Rojas" y la muerte de Iván Ríos, -y la posterior desarticulación del frente Cacique Pipintá.

5.2 Ahora bien, dentro del expediente obran otros elementos de juicio que permiten corroborar lo indicando en el DAC, en punto al contexto generalizado de violencia que azotó la zona rural del municipio de Salamina (Caldas), los cuales se relacionan a continuación:

5.2.1 El informe¹⁵ presentado mediante oficio No. S-2016-017476 del 21 de junio de 2016, por el Departamento de Policía de Caldas de la Policía Nacional, en el cual se refiere que *"en la actualidad en el Departamento de Caldas no*

15 Visible a folio 153 del cuaderno No. 01, tomo I.

existe presencia de ningún grupo subversivo o bandas criminales, teniendo en cuenta las diferentes juntas de inteligencia que se han llevado con organismos de seguridad del estado asentados en esta jurisdicción, es de anotar que para los años 2003 y 2008, se vio afectado por dos grupos como lo fue el extinto Frente 47 Rodrigo Gaitán de las FARC, y el extinto frente Cacique Pipintá en el norte del departamento [...]".

5.2.2 El oficio¹⁶ con radicado No. 02956 del 13 de julio de 2016, suscrito por el Teniente Coronel Juan Carlos Chaparro Chaparro, Comandante del Batallón de Infantería No. 22 "Batalla de Ayacucho", en el cual se expone que el día 02 de febrero de 2002, a las 4:30 am., integrantes del Frente 47 de las FARC asesinaron a cinco campesinos en la finca Monte Loro del corregimiento San Félix del municipio de Salamina (Caldas).

De igual manera, en este documento se señala que en la zona rural de la municipalidad antes referida hicieron presencia los Frentes 9 y 47 de las FARC¹⁷, además del Frente Cacique Pipintá del Bloque Central Bolívar de las Autodefensas Unidas de Colombia – AUC, y que tal situación suscito la muerte de decenas de civiles.

6.- RELACIÓN JURIDICA DEL SOLICITANTES CON EL INMUEBLE RECLAMADO EN RESTITUCIÓN.

En cuanto al vínculo jurídico de la solicitante ALBA ROCIO SOTO ARIAS con el predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", ubicado en la vereda El Chamizo – Sector Chamberí del municipio de Salamina (Caldas) e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas), se encuentra acreditado que ella ostentaba la calidad de compañera permanente del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, propietario de aquel fundo para la fecha en que tuvo lugar el abandono, valga decir, para el mes de noviembre de 2007, hecho que será

¹⁶ Que obra a folio 289-293 del cuaderno No. 01, tomo I.

¹⁷ Sobre este se indica que actuó principalmente en los límites de los departamentos de Antioquia y Caldas, y comenzó a desarticularse en el mes de mayo de 2008, luego de la entrega de su comandante Elda Neyis Mosquera, conocida como "Karina".

objeto de estudio de manera más detenida un poco más adelante, y posterior despojo en mayo de 2010.

En efecto, revisado el material probatorio se tiene que el referido SÁNCHEZ CARDONA adquirió el derecho real de dominio del inmueble deprecado en restitución en virtud de la división material y jurídica del predio de mayor extensión denominado "El Aterrizaje", la cual fue protocolizada mediante Escritura Pública No. 474 del 08 de julio de 2000 y registrada al interior del folio de matrícula inmobiliaria No. 118-2130, motivo por el cual la señora SOTO ARIAS y sus hijas MARTA ISABEL, LEIDY YOHANA y MARÍA VANESA SÁNCHEZ SOTO derivan de él la titularidad del derecho a la restitución, como sucesores en las calidades mencionadas.

Y no solo se cuenta con prueba sumaria sobre los derechos herenciales en cabeza de la solicitante sino con plena prueba, en cuanto la prueba documental que así lo acredita fue sometida a contradicción en el curso de este proceso de justicia transicional y la sociedad opositora, que no demandada, nada dijo al respecto, aceptando por el contrario que para esa época el bien inmueble era de propiedad del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, excompañero permanente de la solicitante, ulteriormente asesinado, quien habría suscrito promesa de compraventa con el señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO CARDONA y éste con el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE.

7.- DEL ABANDONO FORZADO Y DEL DESPOJO DEL BIEN ALEGADOS.

7.1 Del desplazamiento: De las pruebas que reposan en el expediente se tiene que LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA constituyó una hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía en favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, a través de la Escritura Pública No. 436 del 28 de diciembre de 2000¹⁸, otorgada en la Notaría Única de Aranzazu (Caldas), teniéndose como garantía real el predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas).

¹⁸ Visible a folios 57 – 61 del cuaderno No. 02, de pruebas específicas.



Realizados diversos préstamos para inversión en ganado por parte del compañero de la aquí solicitante, sobrevino el desplazamiento sufrido por todo el grupo familiar en el año 2007, que se encuentra debidamente acreditado y que según se expone fue ocasionado por el accionar del grupo paramilitar "Cacique Pipintá" de las AUC, hecho victimizante que los obligó a apartarse de su proyecto de vida y reubicarse en el municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), afectando los ingresos económicos con los cuales contaban y por ende dificultando el pago de las obligaciones contraídas, al punto que dicha entidad bancaria terminó promoviendo proceso ejecutivo con título hipotecario en el mes de agosto de 2008, que dio lugar al despojo del bien.

Sobre el desplazamiento forzado contamos con los siguientes elementos de juicio:

7.1.1 La declaración rendida bajo la gravedad del juramento por la señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS, que se encuentra revestida de la presunción de buena fe¹⁹, cuyas manifestaciones fueron coincidentes tanto en la etapa administrativa desarrollada ante la URT, como en sede judicial, a través de las cuales narró cómo se vio precisada a desplazarse junto con su familia en el mes de noviembre de 2007 hacia el municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), por el accionar del grupo paramilitar denominado Cacique Pipintá, algunos de cuyos integrantes en ocasiones permanecían en el predio, los obligaban a cargar armas hasta el pueblo y a suministrarles alimentos, hecho que resultó ser de público conocimiento para los habitantes de la zona.

De igual manera, indicó que el señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, padre de sus hijos y quien para la época era su compañero permanente, sostenía una deuda, y que a raíz de no poder cumplir con el pago de esta, un comandante del grupo paramilitar le indicó "que debía entregar la finca", hecho que habría desencadenado el desplazamiento y la posterior imposibilidad de continuar pagando las cuotas del crédito que se tenía con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., pero que a pesar de ello acudieron a la Defensoría del Pueblo

19 Artículo 5º de la Ley 1448 de 2011.

para denunciar su calidad de desplazados de la violencia, con la finalidad de obtener una medida de protección sobre el fundo.

7.1.2 La hija de la solicitante MARTHA ISABEL SÁNCHEZ SOTO refrendó en su declaración rendida ante el juez de instrucción los dichos de su madre ALBA ROCIO SOTO ARIAS, para lo cual manifestó que el desplazamiento tuvo lugar en el mes de noviembre de 2007, y que a causa de este debieron irse a vivir de agregados a una finca en la zona rural del municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), momento en el cual sus padres asistieron ante las autoridades para dejar constancia de que habían sido desplazados por amenazas cernidas en contra de su padre LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA por una deuda que este tenía y por negarse a cumplir las exigencias del grupo paramilitar Cacique Pipintá.

7.1.3 Asimismo, se cuenta con la prueba documental que se relaciona a continuación:

7.1.3.1 A folios 39 - 40 del cuaderno No. 02 de pruebas específicas se evidencia documento de solicitud individual de ingreso al Registro Único de Predios – RUPTA y de inscripción de la medida de protección por abandono a causa de violencia, formulada por la señora ALBA ROCO SOTO ARIAS el día 27 de noviembre de 2008, ante la Defensoría del Pueblo, en la cual la solicitante indicó que el día 27 de octubre de 2007 había abandonado junto con su familia el inmueble conocido como “La Esperanza – Parcela 1”, de propiedad de su compañero LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, por orden de una persona conocida como “El Cucho”, comandante del grupo paramilitar Cacique Pipintá.

7.1.3.2 Oficio con radicado No. 20103461387081 del 23 de febrero de 2010²⁰, que da cuenta que ALBA ROCIO SOTO ARIAS fue inscrita junto con su núcleo familiar en el Registro Único de Población Desplazada por la Violencia – RUPD, desde el día 14 de abril de 2008, por el hecho victimizante de desplazamiento forzado, el cual se encuentra suscrito por el Subdirector Técnico de Atención a la Población Desplazada, Dr. JUAN PABLO FRANCO JIMENEZ.

20 Visible a folio 37 del cuaderno No. 02 de pruebas específicas.

7.1.3.3 A folios 65 - 67 del cuaderno No. 02, se observa consulta en el aplicativo VIVANTO, que da cuenta que la solicitante se encuentra incluida en el Sistema de Información de Población Desplazada – SIPOD, por el hecho victimizante de desplazamiento tipo individual, fecha de los hechos 26 de noviembre de 2011 en el municipio de Salamina (Caldas). Asimismo, se localiza registrada en el Registro Único de Víctimas – RUV por el hecho victimizante de homicidio de su compañero LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, acaecido el día 07 de agosto de 2011 en la municipalidad de Santa Rosa de Cabal (Risaralda).

7.1.3.4 Si bien, dentro de la etapa administrativa, la UAEGRTD expidió la Resolución RV 2072 del 10 de diciembre de 2014²¹, a través de la cual se negó la inscripción de la señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS y de sus hijas MARTA ISABEL, LEIDY YOHANA y MARÍA VANESA SÁNCHEZ SOTO en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, pese a admitir que la calidad de víctima de las mismas se encontraba plenamente acreditada, es lo cierto que tal determinación posteriormente fue reversada al prosperar recurso de reposición. En dicha primera oportunidad, se sostuvo:

“[...] Refiriéndonos al caso particular, y como fue expuesto en precedencia, se encuentra demostrado con prueba documental que el predio objeto de reclamo, salió del patrimonio del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA (Q.E.P.D) y de su núcleo familiar, con anterioridad al hecho del desplazamiento, por efecto del negocio jurídico que realizó con el señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO CARDONA, el cual consta en documento privado autenticado ante el Despacho de la Notaria Única del Circulo de Salamina Caldas, el día 10 de Noviembre de 2007, el cual obra en el expediente administrativo a folio 58 al 63.

Por lo que, si bien está acreditada la condición de víctima de la solicitante, se encuentra acreditado también que el vínculo con el predio objeto de restitución se perdió, pero no como consecuencia del desplazamiento, sino por la venta que se hiciera del predio al señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO

21 La cual se observa a folios 68 – 74 del cuaderno No. 01, tomo I.

CARDONA el día 10 de Noviembre de 2007, esto es, con anterioridad a la ocurrencia del desplazamiento de la solicitante y su núcleo familiar; concluyéndose entonces, que la pérdida del derecho o vínculo con el predio no correspondan con el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011 [...]”.

Como ya se dijo, al resolver recurso de reposición interpuesto en contra del acto administrativo referenciado, la entidad que agencia los derechos de las víctimas optó por registrar a la aquí solicitante y su grupo familiar como víctimas de despojo respecto del predio denominado “La Esperanza – Lote 1”, evento que se materializó a través de la Resolución No. RV 0891 del 05 de mayo de 2015²², mismo documento en el que se establece que entre los años 1999 y 2007 se contaron un total de 2051 personas desplazadas por la violencia en el municipio de Salamina (Caldas), época que coincide con los dichos de la reclamante, que gozan de presunción de buena fe.

Del examen integral de los anteriores medios de prueba, tanto de orden documental como testimonial, surge nítida la condición de desplazada de la solicitante, así como de su grupo familiar, reconocimiento en sede judicial que aunado a la prueba de la calidad de propietario del ex compañero de la petente, señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, conduce a la inversión de la carga de la prueba, en los términos consagrados en el artículo 78 de la Ley 1448 de 2011.

7.2 Del despojo: En razón de las obligaciones contraídas, que no pudieron ser satisfechas entre otras razones en virtud del desplazamiento a que se vio abocado el grupo familiar, el Banco Agrario promovió proceso ejecutivo ante el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), con base en los títulos ejecutivos que se relacionan a continuación, sometándose el bien a remate, incluso con pretermisión de medida cautelar adoptada y debidamente inscrita en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, como pasa a examinarse:

22 Visible a folios 41 – 52 del cuaderno No. 01, tomo I.

TITULO	OBLIGACIÓN INCUMPLIDA	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	MONTO
Pagaré No. 0073939	Obligación No. 324	24/09/2003	\$ 5.000.000
Pagaré No. 018306100000654	Obligación No. 725018300048318	21/03/2006	\$ 10.500.000
Pagaré No. 018306100001310	Obligación No. 725018300060623	27/10/2007	\$ 8.000.000

7.2.1 El proceso ejecutivo con radicado 2008-00038-00, se tramitó de la siguiente manera:

i) La demanda fue radicada por NANCY RESTREPO GARRIDO, apoderada judicial del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A el día 12 de agosto de 2008.

ii) El día 15 de agosto de 2008, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas) libró mandamiento de pago en contra de LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, mediante el Auto Interlocutorio No. 053-04, mismo en el que se ordenó el embargo del inmueble conocido como "La Esperanza – Parcela 1".

iii) Mediante oficio 317 del 28 de agosto de 2008, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas) informó al despacho de conocimiento que el día 26 de agosto de esa anualidad se había registrado la medida cautelar de embargo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337.

iv) A través de auto de fecha 10 de septiembre de 2008, se designó como secuestre del predio embargado al señor NERIAL DE JESÚS NOREÑA NOREÑA, acto que le fue comunicado a este por intermedio del oficio No. 434-04 del 02 de octubre y posteriormente aceptado el 17 de octubre.

v) En la diligencia de secuestro del inmueble que fue realizada el día 22 de octubre de 2008, se presentó oposición por parte del señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, representante legal de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., quien adujo que dicha persona jurídica se encontraba ejerciendo actos de señor y dueño sobre el fundo desde el día 10 de mayo de 2008, fecha en la cual lo adquirió de manos del señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO, tal como se transcribe a continuación:



52

"[...] Con base en el art.686 del C.P.C., párrafo 2o me permito oponerme a esta diligencia de secuestro en nombre de la sociedad Ruiz Cárdenas, y CIA la cual represento como gerente General y de los (SIC) cual aportó en la presente diligencia fotocopia de su existencia y representación. La oposición material que hago en estos momentos la sustento de la siguiente forma: aportó promesa de compraventa de fecha primero de mayo del 2008 entre la Sociedad arriba mencionada y el señor José Fenibal Quintero Cardona. Igualmente aportó promesa de venta entre los señores Leonardo Sánchez Cardona y José Fenibal Quintero, documentos auténticos [...]"

No obstante, esta oposición fue negada por el Juzgado de conocimiento²³, y si bien el señor RUIZ DUQUE interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación frente a dicha determinación, lo cierto es que dentro de la misma diligencia se desestimó el primero, y el mismo interesado desistió de la alzada²⁴, cuando esta ya le había sido concedida para ante el Juzgado Civil del Circuito de Salamina (Caldas).

vi) Por intermedio de memorial adiado el 12 de diciembre de 2008²⁵, la apoderada de la parte demandante solicitó que se emplazara al demandado, para cuya finalidad adujo que se desconocía su dirección de trabajo y residencia, requerimiento que fue admitido por el despacho cognoscente, que por auto de sustanciación No. 0138 del 15 diciembre de 2008 dispuso su

23 Negativa que se planteó bajo el siguiente argumento: *"[...] Pues téngase en cuenta que se aportó - documento de compraventa en la modalidad de promesa que aún no puede legalmente entenderse perfeccionada pues allí reza que - la entrega del bien y la escritura de compraventa tendrán lugar el 10 de noviembre de 2008. Se refiere el juzgado a la que celebró la Sociedad pluricitada con el señor José Fenibal Quintero. Debe llamarse la atención en el sentido de que los documentos de promesa de venta que se aportan y con lo que pretende sumaria - mente aducirse posesión para favorecer la oposición, fueron-celebrados con posterioridad y con conocimiento del gravamen hipotecario, garantía que se sabe de carácter real y con base en la cual puede perseguirse un bien afectado en cabeza de quien se encuentre [...]"*

24 Visible a folio 69, cuaderno I, del proceso ejecutivo hipotecario.

25 En el referido escrito se indicó que dicha solicitud se hacía *"teniendo en cuenta que en la diligencia de secuestro realizada por el despacho, donde se constató que en dicho inmueble no habitaba ninguna persona y además hubo oposición por parte del doctor RICARDO ZAPATA quien estaba poseyendo a nombre de un tercero y me manifestó que el demandante se había ausentado de la región"* (negrita por fuera del texto original). Obra a folio 82, cuaderno I del proceso ejecutivo hipotecario.

emplazamiento en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil.

vii) Efectuada la publicación del edicto emplazatorio, SÁNCHEZ CARDONA no compareció para la realización de la respectiva notificación, por lo cual a través de auto No. 0002 del 01 de abril de 2009²⁶, se designó como curador *ad litem* del polo pasivo a los abogados TERESITA DE JESÚS MAYA ARANGO, JESÚS SANTIAGO ARREHONDO MERINO y ANA CENETH CONTRERAS BERNAL.

viii) Contestada la demanda por el curador *ad litem* JESÚS SANTIAGO ARREHONDO MERINO, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas) profirió sentencia No. 018-2 del 12 de junio de 2009, en la cual resolvió seguir adelante con la ejecución hipotecaria propuesta por la entidad financiera demandante, ordenando la venta en pública subasta del fundo conocido como "La Esperanza – Parcela 1", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-0016337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina²⁷.

ix) Después de haberse declarado desierta la primera diligencia de remate²⁸, por no haberse presentado ningún postor, en el segundo acto llevado a cabo el día 05 de abril de 2010 compareció la SOCIEDAD RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE Y CONSUELO CARDENAS BETANCUR CIA S.C.S., representada legalmente por el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE como única postora, y tras ofrecer la suma de veintidós millones quinientos treinta y tres mil pesos (\$ 22.533.000), se le terminó adjudicando el inmueble²⁹.

x) Por auto del 28 de abril de 2010, se aprobó en todas sus partes la diligencia de remate efectuada el día 05 de abril de esa anualidad, por lo cual se ordenó la expedición de copia auténtica del acta de dicha diligencia y del referido auto aprobatorio para su envío a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

26 Se observa a folio 88 del cuaderno I del proceso ejecutivo hipotecario.

27 información que se encuentra contenida en CD aportado por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), visible a folio 130 del cuaderno No. 01, tomo I.

28 Tal como se observa a folio 147 del cuaderno I del proceso ejecutivo hipotecario.

29 Según acta de diligencia de remate visible a folio 248-249 del cuaderno No. 01, tomo II.

Salamina (Caldas) para su inscripción en el folio de matrícula del inmueble que aquí se reclama en restitución.

xi) Mediante oficio No. 196 del 12 de mayo de 2010, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Salamina informó al juzgado que no se había podido inscribir la adjudicación en remate dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 118-0016337, toda vez que desde el día 04 de diciembre de 2008, pesaba sobre el fundo una prohibición de enajenar o transferir derechos conforme lo previsto en la Ley 1152 de 2007 (anotación No. 05), la cual se registró por solicitud de la Defensoría del Pueblo de Pereira en oficio No. 052901 del 30 de noviembre de 2008.

xii) Informado de la medida de protección que estaba inscrita sobre el predio, el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, como representante legal de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., solicitó al juzgado que ordenara el levantamiento de la misma, oportunidad en la cual manifestó que *“los solicitantes de la protección de la propiedad son personas de mala fe, que no solo no cancelan lo prestado por el banco agrario sino que mienten en su condición de desplazados”*, y que en esa medida no podía pensarse que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., o el juez que adelantó el proceso de ejecución hipotecario hayan ejercido algún tipo de coacción contra la voluntad del ejecutado.

xiii) Mediante auto del 13 de mayo de 2010, el despachó accedió a la solicitud de la sociedad, tal como se lee a continuación:

“[...]” Igualmente, se ordena oficiar a la Defensoría del Pueblo de Pereira, con el fin de que informen la vigencia de la orden dada al Registrador de Instrumentos Públicos de Salamina, mediante oficio No. 052901, consistente en la prohibición de enajenar o transferir los derechos sobre el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-0016337, toda vez que esa ley fue declarada inexecutable mediante sentencia C – 175 de 2009 M.P LUIS ERNESTO VARGAS SILVA.

Además para que aclaren a este Despacho si la prohibición limita las actuaciones que se han realizado por mandato de la ley, como en este caso, que trata de una Adjudicación en remate, consecuencia de una Ejecución con Título Hipotecario que se constituyó mediante escritura pública No 436 del 28 de Diciembre de 2000, antes de que el propietario del bien solicitara protección.

Del mismo modo, pareciera que aún en caso de encontrarse vigente la Ley 112 de 2007 o una que reproduzca la prohibición, el bien podría adjudicarse en remate por cuanto al tenor del artículo 127 lo que se pretende es proteger los predios y territorios abandonados a causa de la violencia. Es así como los Notarios Públicos y Registradores de Instrumentos Públicos, procederán a impedir cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad, o de otros derechos sobre aquellos bienes, cuando tales operaciones se adelanten contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos, y en el caso que nos ocupa se insiste la constitución de la Hipoteca fue un acto voluntario antes de la protección.

Igualmente en el parágrafo 3º del artículo citado se establece la prescripción ordinaria, la prescripción extraordinaria, los procesos de saneamiento de la propiedad y los de jurisdicción coactiva, se suspenden en beneficio de los desplazados por la violencia y mientras dure el desplazamiento forzado; nada se dice de los procesos Ejecutivos. Por lo tanto, es necesario para efectos de continuar con el trámite, se aclare si es posible ADJUDICAR UN BIEN REMATE que está sujeto a protección, teniendo en cuenta las anotaciones señaladas [...].”

xiv) Finalmente, tras solicitud elevada por el Personero Municipal de Salamina³⁰, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de esa localidad anotó en el folio de matrícula del predio denominado “La Esperanza – Parcela 1” la cancelación de la medida de protección que sobre este pesaba, hecho que tuvo lugar el día 26 de mayo de 2010 y, en esa misma fecha, inscribió la sentencia que favorecía a la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S.

30 Visible a folio 266 del cuaderno No. 01, tomo II.

7.2.2 Si bien en la audiencia celebrada el día 06 de junio de 2017, la señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS indicó que no tenía conocimiento si su compañero SÁNCHEZ CARDONA había puesto en conocimiento del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A su condición de desplazados, lo cierto es que de las pruebas que obran en el expediente, incluyendo la copia íntegra que reposa del proceso ejecutivo con título hipotecario con radicado No. 2008-00038, se desprende que el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas) sí conoció de primera mano esta situación, en virtud de la medida de protección que se encontraba inscrita en el folio de matrícula correspondiente al predio “La Esperanza – Parcela 1”, y de ella pudo tener conocimiento también tanto la entidad financiera ejecutante como la sociedad aquí opositora y que concurrió a dicho proceso como rematante, por encontrarse debidamente inscrita en el correspondiente certificado de tradición; sin embargo, dicho despacho optó por solicitar el levantamiento de la misma, bajo el argumento de que la ley que la soportaba, valga decir la Ley 1152 de 2007, había sido declarada inexecutable por la Corte Constitucional, y el hecho de que el proceso ejecutivo no estaba mencionado en dicha normativa como uno de los que debía ser suspendido en beneficio de los desplazados por la violencia.

En efecto, el levantamiento de la medida de protección fue ordenada o solicitada por el juzgado con posterioridad al registro de aquella, que había tenido lugar desde noviembre de 2008, no siendo válido el argumento de inexecutable, habida consideración que la sentencia de la Corte Constitucional C-175 de marzo 18 de 2009, más allá de haberse basado exclusivamente en el argumento de no haberse consultado por el Estado colombiano a las minorías étnicas asuntos de su interés, como es el caso de las comunidades indígenas, lo que debió hacerse en aplicación del Convenio 169 de la OIT, y en ningún momento en una razón contraria a los derechos de las víctimas a recibir protección de dicho Estado, puntualizó que dicho fallo tenía los efectos ordinarios previstos en el artículo 45 de la Ley 270 de 1996, vale decir, que tenía efectos hacia el futuro; en otras palabras, y en lo que atañe a la adopción de medidas cautelares semejantes, ello no podría tener lugar con posterioridad al proferimiento de la sentencia, por lo menos no con arraigo en la Ley 1152 de 2007, sin perjuicio de las que en el pasado hubieran sido adoptadas con base en

ella, como la relativa al predio aquí deprecado en restitución, que fue tomada desde noviembre de 2008.

No resulta válido el argumento conforme al cual la Ley 1152 de 2007 no contenía norma que protegiera los derechos de las víctimas en relación con la hipótesis de adelantamiento de un proceso ejecutivo, pues de su lectura contextual y teleológica podía fácilmente colegirse que ella no se agotaba en una relación taxativa de las situaciones o procesos respecto de los cuales cabía la medida cautelar, haciéndose referencia por el contrario de manera genérica a actos de enajenación o transferencia de los títulos de propiedad³¹, norma que tenía como supuesto de hecho el de tratarse de predios y territorios abandonados a causa de la violencia.

7.2.3 Además, dentro del proceso existían elementos de juicio que permitían entrever la condición de desplazado del demandado, como el hecho de que este

³¹ El artículo 127 de la ley en mención era del siguiente tenor:

La Superintendencia de Notariado y Registro, llevará un registro de los predios y territorios abandonados a causa de la violencia. Para tal efecto, los Notarios Públicos y los Registradores de Instrumentos Públicos, procederán a impedir cualquier acción de enajenación o transferencia de títulos de propiedad, o de otros derechos sobre aquellos bienes, cuando tales operaciones se adelanten contra la voluntad de los titulares de los derechos respectivos. Las solicitudes de protección relacionadas con territorios étnicos, serán enviadas al Ministerio del Interior y de Justicia, para efectos de lo dispuesto en el artículo 116 de esta ley.

Parágrafo 1°. El propietario, poseedor, ocupante o tenedor de un predio o territorio, o el Ministerio Público, podrán solicitar la inclusión del mismo en el registro de predios abandonados y la correspondiente prohibición de enajenación o transferencia. Dicha solicitud deberá ser atendida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que fue recibida.

Parágrafo 2°. La solicitud de protección se presentará ante las Oficinas del Ministerio Público y dentro del día siguiente a su recepción; esta deberá ser enviada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo en donde se encuentre ubicado el predio, para su trámite y decisión. Decidida la aceptación o el rechazo, informarán a la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria del Acto Administrativo, para lo de su competencia.

Parágrafo 3°. En cualquier caso, la prescripción ordinaria, la prescripción extraordinaria, los procesos de saneamiento de la propiedad y los de jurisdicción coactiva, se suspenden en beneficio de los desplazados por la violencia y mientras dure el desplazamiento forzado. Parágrafo 4°.

Los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta sancionable con la destitución, se abstendrán respectivamente, de autorizar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio de dichos predios.



no hubiera comparecido al proceso a ejercer su derecho de defensa y contradicción, al punto que tuvo que ser emplazado y posteriormente se le debió designar curador *ad litem*, o la manifestación realizada por la apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A cuando solicitó el emplazamiento de la parte demandada, respecto de que dicho requerimiento se basaba en el desconocimiento que tenía sobre el paradero del señor SÁNCHEZ CARDONA, y que en conversación sostenida el día 22 de octubre de 2008, durante la diligencia de secuestro, con el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, persona que se encontraba "ejerciendo posesión sobre el predio", este le había manifestado que aquel se había "ausentado de la región", lo cual era un hecho llamativo en una zona que para idénticas calendas presentaba altos niveles de desplazamiento, tal como fue puesto de presente por la UAEGRTD en el acto administrativo que inscribió a la solicitante y su grupo familiar en el RTDAF, y que en definitiva también coincide con las mismas fechas en las cuales el allá demandado había dejado de cumplir con sus obligaciones entre el 02 de noviembre de 2007 y el 2 de mayo de 2008, por lo cual la entidad crediticia había dado aplicación a la cláusula aceleratoria³², tal como se lee en la demanda interpuesta en el proceso ejecutivo con título hipotecario, lo anterior aunado a la publicidad mediante la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la medida cautelar de prohibición de enajenación y transferencia del bien de propiedad del entonces compañero de la aquí solicitante.

Es de anotar que la medida de protección fue levantada por solicitud del Personero Municipal de Salamina (Caldas), a pesar de que la misma había sido inscrita a petición de la Defensoría del Pueblo de Pereira (Risaralda). Al respecto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina refirió en auto de fecha 24 de mayo de 2010:

"[...] Según las normas y la jurisprudencia antes citadas, las previsiones sobre ventas de la justicia son especiales, y escapan al criterio tradicional de enajenación entre particulares, regido por el principio de autonomía de

32 En la demanda interpuesta por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, se indica por parte de la apoderada: "*Es de anotar que este pagaré fue el que dio origen para el cobro de todas las obligaciones del deudor, y, en consecuencia la aplicación de la CLAUSULA ACELERATORIA, y que, se encuentra en mora de cancelar sus intereses corrientes por el semestre comprendido entre noviembre 02 de 2007 y mayo 02 de 2008*" (negrita fuera del texto original).

la voluntad, en aras de resguardarlas de vicios del consentimiento como el error, la fuerza y el dolo. Peligro que no se corre en actividades como el remate judicial, en el cual por disposición de la ley la venta es coactiva, pero no arbitraria ni contraria a los derechos fundamentales del titular del inmueble. Por estas razones, no es posible aplicar limitaciones a la disposición sobre bienes inmuebles, como la que es objeto del presente análisis, a una venta realizada por disposición de la justicia, en la cual no es posible como ya se expresó, afirmar coacción ilegal alguna que vicie la voluntad de los interesados.

Vistas las consideraciones precedentes el señor Personero Municipal de esta localidad, es competente para ordenar levantar la medida de prohibición de enajenación, y por lo tanto, se ordena oficiarle con el fin de que ciñéndose a la normatividad vigente, inicie el trámite correspondiente al levantamiento de la medida de que trata la ley 1152 de 2007 reglamentada por el Decreto 768 de 2008 y que recae sobre el bien objeto del presente proceso [...]"

En efecto, pese a que el Personero Municipal de Salamina (Caldas) hace parte del Ministerio Público en los términos del artículo 118 de la Constitución Política de Colombia, resulta cuestionable el hecho de que la medida de protección por abandono había sido inscrita en el predio tras solicitud efectuada por la Defensoría del Pueblo de Pereira (Risaralda), ya que fue ante esta dependencia que la señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS diligenció el documento de solicitud individual de ingreso al Registro Único de Predios – RUPTA y de inscripción de la medida de protección por abandono a causa de violencia y, en ese sentido, debió ser esta la entidad encargada de requerir el levantamiento de la misma ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa municipalidad, de darse las condiciones objetivas para ello.

7.2.4 Otro aspecto que llama la atención de la Sala es el hecho de que una vez acaecido el desplazamiento en noviembre de 2007, apareciera el señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO ejerciendo posesión sobre el inmueble con base en una promesa de compraventa suscrita presuntamente con el señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, en la cual se transfería el derecho real de dominio sobre el



60

fundo en la suma de treinta y dos millones de pesos (\$ 32.000.000), y que tan solo cinco o seis meses después, el primeramente mencionado haya procedido a negociar la parcela con la sociedad representada por el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, por la suma muy inferior de nueve millones de pesos (\$ 9.000.000), diferencia de precio que de acuerdo al relato del opositor se explicaría por la imposibilidad que existió en ese momento de poder elevarse la respectiva escritura pública, pues dicho evento requería de la participación de SÁNCHEZ CARDONA para poder perfeccionar los mencionados negocios jurídicos, en virtud de que este era quien figuraba como propietario dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, explicación deficiente para dar cuenta de esa evidente diferencia económica.

Desborda con creces la lógica o las reglas de la experiencia que una persona que habría celebrado una promesa de compraventa por la suma de treinta y dos millones de pesos, de los cuales según se indica en el documento respecto habría entregado veintiséis millones, hubiera procedido solo cinco o seis meses después a estimar su derecho, y luego de habersele hecho la entrega real y material del bien, según se estipula en el documento allegado a este proceso³³, bajo el solo argumento de no habersele transferido el dominio, justamente por tratarse de una promesa.

Como se sabe no hay acuerdo doctrinario acerca de si la promesa de compraventa puede transferir la posesión³⁴, y aun aceptando aquella posición

³³ En la cláusula quinta se indica: "El promitente vendedor ha hecho entrega real y material del bien objeto de este contrato al promitente comprador, desde el día de hoy fecha del documento, colocándolo en posesión material del mismo, entrega sin reservarse nada de los bienes y a satisfacción del comprador [...]"

³⁴ En la sentencia del 30 de julio de 2010 de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Dr. William Namén Vargas, dicha Corporación en sede de casación, sobre dicha controversia jurídica, expuso:

"En cuanto respecta a la compatibilidad entre la promesa de compraventa y la posesión, hasta hoy, son disimiles las posiciones doctrinarias.

Punto de partida en la formulación y tratamiento del problema, es la noción, estructura y función de cada figura.

En este contexto, la noción legis de posesión, de suyo y ante sí, presupone no reconocer dominio ajeno, por cuanto es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", o sea, la detentación real, física, material u objetiva de un bien (*corpus*) con designio e intención de señorío (*animus*), ser, comportarse o hacerse dueño (*animus domini, animus remsibi habendi*) (Cas. Civil. Sent. mar. 13/37, XLIV, 713; jul. 24/37, XLV, 329; mayo 10/39,

XLVIII, 18; nov. 9/56, LXXXIII, 775; abr. 27/55, LXXX, 2153, 83), por lo cual, el reconocimiento de esta calidad a otro sujeto, la excluye por antinómica e incompatible.

Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (*titulus*), lo que se produce con la tradición (*modus*), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (*pactum de contrahendo* o *pactum de ineiundo contractu*), en efecto, genera esencialmente (*essentialia negotia*), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (*accidentalialia negotia*) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

Con estos lineamientos, la Sala de antiguo, partiendo de la natural distinción, estructura nomenclativa y funcional entre el contrato preliminar, el contrato definitivo, y la posesión, tiene dicho "que la promesa de compraventa y la posesión material que ejerza uno de los promitentes compradores al momento de la celebración de la misma, no son incompatibles, pues no siempre la celebración de la primera establece, modifica o extingue la segunda, tanto más si se tiene en cuenta que la entrega anticipada del bien prometido en venta, que en la praxis de la promesa suele pactarse, no viene a ser sino una cláusula adicional que está referida a las obligaciones propias del contrato prometido, y, por tanto, sin incidencia inmediata en el suceso de la Giuffrè Editore. Milán. 1970, pp. 1 y 2; ID, , in Enc. Giur., Roma, 1997; F. MESSINEO, . EdD., X. Giuffrè Editore. 1962, 167), porque la obligación de hacer 'no va destinada a la mutación del derecho real' (CLIX, pág. 88) y '...por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes ... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar — el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos' (Cas. Civil, mayo 8/2002, Exp. 6763; A. CHIANALE, , , Sez. Civile, 276; P. FORCHIELLI, Nov. Dig., Torino, 1959, IV, 683). Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo. Con todo, las partes, , pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan 'otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones adelantadas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran veneno y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer' (Cas., mar. 12/2004, S-021-2004, Exp. 6759). Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben adelantarse . Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior. En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio" (Cas. Sent. feb. 7/2008 [SC-007-2008], Exp. 2001-06915-01, subrayas de ahora); la simple entrega sin ninguna otra indicación, "supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia

que lo permite cuando así ha sido estipulado claramente por las partes, no puede pasarse por alto que para el 10 de noviembre de 2007 en que habría sido suscrita, por lo demás de manera irregular por parte de una empleada de la Notaría, en cuyo caso no podríamos decir que dicha subalterna del funcionario que cumple funciones públicas estaría en cumplimiento de sus funciones de recepción o documentación, se estaba produciendo justamente la victimización del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, y el desplazamiento de este y su núcleo familiar, por lo que cuanto se ha dicho acerca de la entrega de la posesión por voluntad de las partes no tiene aplicación en el asunto sometido a estudio, por no poder estar presente justamente el principio de la autonomía de la voluntad.

8.- CALIDAD DE VÍCTIMA, RELACIÓN CON EL CONFLICTO Y TEMPORALIDAD.

La calidad de víctima se encuentra acreditada con prueba testimonial, proveniente de la solicitante, señora ALBA ROCÍO SOTO ARIAS, rodeada de la presunción de veracidad de que trata el artículo 5 de la Ley 1448 de 2011, corroborada por la declaración de su hija MARTHA ISABEL SÁNCHEZ SOTO. Aunado lo anterior, obra prueba documental que da cuenta de la inscripción de la señora SOTO ARIAS junto a su grupo familiar en el Registro Único de

de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que ‘...puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...’ (Sent. jun. 26/86, G. J. CLXXXIV, pág. 95). De esa suerte se derribaría la consideración contraria y se permitiría estimar poseedor a quien prometió comprar” (Cas. Civil. Sent. nov. 9/2009, Exp. 15759-3103-001-2003-00043-01), pues “cuando el prometiende comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiende vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida” (CLXVI, 51), la promesa no es por sí misma “un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa” (CCXLIII, 530), salvo “que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa” (CLXVI, 51), y para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pág. 51)”.

Población Desplazadas (RUPD) por el hecho victimizante de desplazamiento forzado, según consta en el oficio 20103461387061 de febrero 23 de 2010, suscrito por el Subdirector Técnico de Atención a la Población Desplazada, así como la consulta en el aplicativo VIVANTO de la que se desprende que la solicitante se encuentra inscrita en el SIPOD por desplazamiento forzado del municipio de Salamina (Caldas) según hechos que se presentaron el 26 de noviembre de 2011; asimismo, su inclusión en el RUV con ocasión del homicidio de su compañero permanente, LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, hechos luctuosos que tuvieron lugar el 07 de agosto de 2011 en Santa Rosa de Cabal (Ris.).

Dicha victimización guarda relación cercana con el conflicto armado interno, como se desprende del contenido de los medios de prueba antes referidos, que hacen referencia al abandono forzado del inmueble con motivo de intimidaciones y coacciones en contra del ex compañero de la solicitante SOTO ARIAS, por parte del Bloque Cacique Pipintá de las Autodefensas Unidas de Colombia, quienes amenazaban al señor SÁNCHEZ CARDONA con alguna frecuencia para exigirle el pago de vacunas, suministro de alimentos y transporte de armamento, atestaciones de la parte solicitante que no fueron desvirtuadas en el curso del proceso, y que por el contrario se conectan con el ulterior homicidio del mencionado LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA.

Asimismo, la victimización, desplazamiento y despojo tuvo lugar dentro del marco cronológico previsto en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, a saber, con posterioridad al 1º de enero de 1991 y antes del proferimiento de este fallo, más exactamente entre 2007, 2008 y 2010, cuando se presentó el desplazamiento, la suscripción de las dos promesas de compraventa y el remate del bien, límites temporales que tampoco fueron rebatidos y menos de manera eficaz por la parte opositora.

En cualquier caso, en virtud de la inversión de la carga de la prueba se le traslada a la parte demandada o quien se opone a la prosperidad de las pretensiones del polo activo la labor procesal de desvirtuar que en realidad dicho extremo de la relación jurídica no ostenta la verdadera calidad de víctima o que no es víctima del conflicto armado o que los hechos se dieron dentro de



b2

un marco cronológico no previsto por la Ley de Víctimas, para tener derecho a la restitución.

Al respecto ha de decirse que los esfuerzos orientados por la parte opositora a tachar la calidad de víctima de la solicitante resultaron frustráneos, como bien puede evidenciarse del desarrollo que se hace en el acápite correspondiente a desplazamiento forzado y despojo jurídico. Tampoco se desvirtuó la conexión entre los hechos objeto de estudio y el conflicto armado así como la temporalidad dentro de la cual tuvieron lugar.

9.- Se concluye, en consecuencia, que se reúnen los elementos estructurantes de la pretensión de restitución deducida por la señora ALBA ROCÍO SOTO ARIAS, respecto del inmueble denominado "La Esperanza – Parcela 1", ubicado en la vereda El Chamizo – sector Chamberí del municipio de Salamina (Caldas), registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa localidad, por lo que en principio hay lugar a su reconocimiento dentro de este proceso judicial.

10. DE LA OPOSICIÓN FORMULADA.

La oposición en el proceso de restitución de tierras se puede desplegar de tres maneras principales, como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional³⁵, con base en el contenido del artículo 88 de la Ley 1448 de 2011: i) desvirtuándose la calidad de víctima del solicitante, ii) enderezándose la defensa a acreditar la propia condición de víctima de despojo y/o abandono respecto del mismo predio, en relación con el cual se pide la restitución y iii) la que se edifica en la comprobación de la existencia de una relación jurídica o material con el inmueble que ha tenido su génesis en el despliegue de un comportamiento animado por la buena fe exenta de culpa.

Dichas tres formas no descartan la posibilidad, en virtud de la inversión de la carga de la prueba y una vez dadas las condiciones para la aplicación de esta figura, que el derecho de contradicción en cabeza de la parte demandada o de quien se opone a la restitución, se enderece a desvirtuar ora la exigencia de

35 Corte Constitucional. Sentencia C-330 de 2016. M.P. María Victoria Calle Correa.



temporalidad o la falta de relación “cercana y suficiente” con el conflicto armado interno o el despojo, entre otros elementos.

A su vez, se ha encargado de distinguir entre opositor y segundo ocupante, indicando que el concepto de opositor hace referencia a una categoría procesal que fue diseñada al interior de la ley de reparación de víctimas y restitución de tierras, al paso que la noción de segundo ocupante guarda relación con una población que debe ser tenida en cuenta al momento de diseñar políticas, normas y programas relativos a la justicia civil transicional reparatoria, precisándose adicionalmente que los segundos ocupantes son las personas que, por diferentes razones, ejercen su derecho a la vivienda en los predios que fueron abandonados o despojados a las víctimas en el marco del conflicto armado interno.

En el caso concreto, la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S. formuló escrito de oposición arguyendo que la solicitante y su grupo familiar mentían respecto de su condición de desplazados víctimas del conflicto armado interno. Sobre ese aspecto, bastará con remitirnos a lo expuesto en el acápite correspondiente de esta parte motiva sobre la condición de víctima de la solicitante y de su núcleo familiar, restando entonces a la Sala analizar si la afirmación de la opositora de ostentar el derecho real de dominio sobre el predio deprecado en restitución en virtud de negocio jurídico llevado a cabo con buena fe exenta de culpa encuentra sustento en los medios de prueba allegados al proceso.

Tampoco es de recibo lo aducido por la parte opositora, en el sentido que el predio fue adquirido por almoneda que tramitó el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), dentro del proceso ejecutivo hipotecario promovido por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A en contra del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, y que por tal razón no hay lugar a deducir un acto contrario a derecho.

Es cierto que la intervención judicial dentro de un conflicto a que ha dado lugar una relación de crédito, que termina con una diligencia de remate puede tenerse en líneas generales como garantizadora de los derechos de los intervinientes y de terceros que acuden a la almoneda, pues el juez está

llamado a aplicar la ley y tiene deberes tales como velar porque la igualdad de las partes al interior del proceso sea real y efectiva.

Sin embargo, ello no siempre se cumple y es por esa potísima razón que el numeral 4 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 preceptúa que: i) cuando el solicitante hubiere probado la propiedad, posesión o ocupación y ii) el posterior despojo de un bien inmueble, no podrá negársele la restitución con base en que una sentencia que hizo tránsito a cosa juzgada otorgó o transfirió la propiedad a favor de un tercero, **“o que dicho bien fue objeto de diligencia de remate”**, si “el respectivo proceso fue iniciado entre la época de las amenazas o hechos de violencia que originaron el desplazamiento y la de la sentencia que da por terminado el proceso de que trata esta ley”.

Como lo hemos puesto de presente, el proceso ejecutivo que dio lugar a que el entonces compañero permanente de la aquí solicitante perdiera la propiedad sobre su bien a través de diligencia de remate, fue iniciado entre la época de las amenazas y hechos de violencia, coacciones, que tuvieron como efecto el desplazamiento del núcleo familiar en el año 2007 y la fecha de esta sentencia, concretamente la demanda fue presentada por la entidad financiera el día 15 de agosto de 2008 y la almoneda se llevó a cabo el 5 de abril de 2010, aprobada por auto del 28 de los mismos mes y año.

Continúa consagrando el numeral 4 del artículo 77 antes citado que para efectos probatorios al interior del proceso de restitución *“se presume que los hechos de violencia le impidieron al despojado ejercer su derecho fundamental de defensa dentro del proceso a través del cual se legitimó una situación contraria a su derechos”*.

El mismo numeral contempla como consecuencia jurídica la facultad de revocar las decisiones judiciales mediante las cuales se vulneraron los derechos de la víctima y a tomar los correctivos que se estimen necesarios.

La inferencia de que la transmisión del dominio hecha por conducto de un funcionario judicial en el escenario de un proceso ejecutivo a un rematante comporta la plena legalidad de la actuación no es aceptable sin más en

tratándose de un abogado, como es el caso del representante legal de la sociedad opositora, Dr. RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, en especial por la entonces inscripción de la medida cautelar que obraba a favor del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, para entonces compañero permanente de la aquí solicitante, en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del inmueble deprecado en restitución.

Más allá de lo que venimos exponiendo, no se observa que la parte opositora haya cumplido con la carga de la prueba, en cabeza suya, en virtud de la aplicación de la regla de la inversión, y, por el contrario, como ya tendremos oportunidad de subrayarlo, emergen elementos que dificultan o se oponen a la conclusión según la cual la sociedad habría actuado arropada por el canon de buena fe exenta de culpa, como pasamos a analizarlo:

10.1 De la prueba documental allegada no se desprende la alegada buena fe exenta de culpa; por el contrario, como ya lo pusimos de presente, la promesa de compraventa que aparece suscrita entre los señores LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA y JOSÉ FENIBAL QUINTERO CARDONA, se suscribió para la época en que justamente el primero de los antes nombrados, luego de ser coaccionado para el pago de una deuda de ganado, resultó desplazado de su predio el día 27 de noviembre de 2007 dirigiéndose al municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), merced al obrar del Bloque Cacique Pipintá de las Autodefensas, promesa que habría sido elaborada por una empleada de la Notaría Única del Círculo de Salamina (Caldas), despacho notarial ante el cual fue autenticada el 10 de noviembre de 2007.

A ello se agrega que la promesa de compraventa celebrada “el primer día del mes de Mayo de 2008” y autenticada ante la misma Notaría al día siguiente, entre el mencionado QUINTERO CARDONA y la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CÍA LIMITADA S.C.S., exhibió una diferencia en el precio de adquisición que no resulta suficientemente justificada a pesar del escaso espacio de tiempo transcurrido.

10.2 De otro lado, el señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, representante legal de la sociedad opositora, fue claro en afirmar que había vivido toda su vida

64

en el municipio de Salamina (Caldas), habiéndose ausentado únicamente durante el tiempo que realizó sus estudios de abogacía en la ciudad de Medellín (Antioquia), y por ende era conocedor de la compleja situación de orden público que se vivió en la zona rural de esa municipalidad por el accionar de grupos de la guerrilla y de los paramilitares, y los enfrentamientos entre estos, y si bien en la declaración rendida ante el juez de instrucción durante la diligencia de inspección judicial manifestó no estar al tanto de la ocurrencia de hechos violentos en la vereda El Chamizo, tal afirmación resulta desvirtuada por varios elementos de juicio que obran en el plenario, tales como el Documento de Análisis de Contexto (DAC) presentado por la UAEGRTD y los informes rendidos por el Batallón de Infantería No. 22 "Batalla de Ayacucho" y el Departamento de Policía de Caldas, los cuales fueron referenciados líneas atrás.

10.3 A los anteriores elementos de convicción se añade la prueba testimonial rendida por el señor LUIS FERNANDO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, quien afirmó pertenecer al programa de protección de testigos de la Fiscalía General de la Nación y haber conformado el Bloque Central Bolívar de las Autodefensas Unidas de Colombia – AUC, bajo el comando de ALBERTO GUERRERO conocido como "Jonathan".

En su relato indicó que dicho grupo había visitado en tres oportunidades el predio conocido como "La Esperanza – Parcela 1", con la finalidad de sostener conversaciones con una persona de apellido SANTA, quien presuntamente era miembro activo del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario – INPEC del municipio de Salamina y tenía problemas con el señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA y sus hermanos NELSON y REINALDO por una deuda de ganado, motivo por el cual un comandante conocido como "Dragón", cercano al mencionado SANTA, habría dado la orden de desplazar a la familia de SÁNCHEZ CARDONA, dicho que concuerda con lo expuesto bajo la gravedad de juramento por la solicitante ALBA ROCIO SOTO ARIAS.

De igual manera, expuso que la referida deuda de ganado habría sido la causa del posterior asesinato de SÁNCHEZ CARDONA el día 09 de agosto de 2011³⁶,

36 De cuya ocurrencia da cuenta el registro civil de defunción con indicativo serial No. 06414928, visible a folio 13 del cuaderno No. 02 de pruebas específicas.

cometido en el municipio de Santa Rosa del Cabal (Risaralda), ya no por las AUC sino por ex miembros de este grupo que se habían retirado antes de acogerse al plan de desmovilización y que fueron contratados por SANTA para dicha finalidad.

Por otra parte, refirió conocer de toda la vida al señor RICARDO ALBERTO RUIZ DUQUE, persona que de acuerdo a su relato era *"muy conocida en el municipio de Salamina"* y que en algún momento el comandante "Jonathan" les había advertido de manera clara que *"no se fueran a meter con el señor Ricardo Ruiz"*, lo cual en su conocimiento podría ser indicativo que él estaba colaborando con la operación de las AUC en esa región del Departamento de Caldas; no obstante lo anterior, expresó que no le constaba con seguridad que el aquí opositor hubiera sido auxiliador de ese grupo armado ilegal, y que en su concepto era una persona de campo y del cual nunca se enteró de cosas malas.

Debe resaltarse que este testimonio fue tachado por el señor RUIZ DUQUE, en atención a que el señor HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ fue compañero sentimental de una de las hijas de la solicitante, particularmente de la señora MARTHA ISABEL SÁNCHEZ SOTO, y que fruto de esa relación tuvieron un hijo; No obstante, para la Sala este hecho no le resta credibilidad al testimonio de la persona que afirma haber pertenecido a las AUC y, por el contrario, resulta razonable y creíble, en cuanto él mismo reconoció dentro del interrogatorio haber sostenido dicha relación sentimental y tener un hijo con SÁNCHEZ SOTO, amén de haber indicado que esta tuvo lugar durante el tiempo que el Bloque Central Bolívar ocupó el predio deprecado para efectos del desplazamiento, y que aun cuando formaba parte de esa estructura no se pudo oponer al mismo en procura de salvaguardar la integridad propia y de los desplazados.

10.4 Asimismo, se cuenta con el testimonio rendido por el señor OTONIEL DELGADO OCAMPO, vecino colindante del predio deprecado en restitución, el cual expuso que en ocasiones veía transitar personal uniformado, y si bien no le constaba que estos pertenecieran a la guerrilla o a los paramilitares, y que también *"podían ser soldados porque ellos no le decían nada a nadie ni uno preguntaba"*, lo cierto es que su manifestación termina reafirmando lo documentado en el DAC y en el testimonio de HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ,



respecto de la presencia de actores armados en la vereda El Chamizo, ubicación en la cual la sociedad opositora es dueña de otro fundo colindante al que aquí se reclama conocido como "San José", de acuerdo al mismo dicho del representante legal³⁷.

10.5 La irregularidad cometida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), que tramitó el proceso de ejecución, y que tuvo conocimiento de la situación de desplazamiento de SÁNCHEZ CARDONA y su grupo familiar, en razón de la publicidad que tuvo al interior del folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto del proceso ejecutivo hipotecario, obrante en el expediente, la adopción de medida cautelar inscrita desde el mes de diciembre de 2008, con suficiente antelación a la diligencia de remate y el auto de aprobación de la misma, que solo tuvieron lugar en el año 2010, al adelantar las diligencias tendientes a cancelar la medida cautelar, en desmedro de la parte débil de la relación jurídico procesal, quien no solo era un deudor frente a un banco acreedor, que no había podido pagar su acreencia, sino además una persona víctima de la violencia, como devenía de la misma medida cautelar previamente adoptada, se transmite a la sociedad aquí opositora, cuyo representante legal no solo pudo tener conocimiento de esa circunstancia sino que adicionalmente desplegó un comportamiento enderezado al levantamiento de la medida, que había sido precedido no solo de su intervención en la diligencia de remate, sino además en la previa suscripción de contrato de arrendamiento con el secuestre del bien y de promesa de compraventa con quien a su vez figuraba como promitente comprador del mismo bien, señor JOSÉ FENIBAL QUINTERO CARDONA.

Tal irregularidad bien puede enmarcarse en la debilidad institucional que aparejó el conflicto armado en muchas zonas del país, como puede ser el caso del municipio de Salamina (Caldas), como zona afectada por la violencia desplegada por diferentes actores armados, como el Frente 47 de las FARC y el Bloque Central Bolívar de las AUC.

37 Durante la declaración rendida ante el juez de instrucción, al ser auscultado el señor RUIZ DUQUE sobre la iniciativa de rematar el predio "La Esperanza - Parcela 1" respondió: "Lo rematamos porque quedaba muy cerca a otro predio que nosotros tenemos aquí mismo en el chamizo".

Al respecto, en el texto titulado “*Institucionalidad socavada. Justicia local, territorio y conflicto*”, elaborado por la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), se hacen las siguientes anotaciones que dan cuenta de la debilidad de las instituciones, entre otras del aparato judicial, para encarar los desafíos que ofrecía una situación de violencia como la vivida en años recientes:

“[...] A lo que se suman la presencia de un clientelismo tradicional y armado, las dinámicas de violencia asociadas al enfrentamiento entre los diferentes grupos armados por el control del territorio, una debilidad de la justicia formal judicial y administrativa, el desarrollo de una cultura de ilegalidad con su precario orden social y el poder y la capacidad que al día de hoy tienen las bandas criminales, junto con la guerrilla para capturar e infiltrar las instituciones locales, ponen de manifiesto como la política de consolidación territorial está en un escenario problemático con más restricciones que avances. A medio camino se encuentra el cumplimiento de los objetivos de mejorar la participación democrática, las dinámicas electorales, la incidencia para una mejor gestión de las políticas y los recursos de las administraciones locales y del componente de justicia.

En muchas partes hay alcaldías, juzgados, concejos y personerías, pero no en todas existe la realidad institucional que corresponde a lo previsto por esas instituciones [...]” (subrayado fuera de texto).

Lo que se desprende de las pruebas, es que el juzgado que tramitó el proceso ejecutivo hipotecario optó por ordenar el levantamiento de la pluricitada medida de protección en atención a la solicitud que le hiciera el rematante, omitiendo el deber de solidaridad que era dable desplegar en favor de personas víctimas del conflicto armado, para lo cual se acudió al Personero Municipal de Salamina, incluso cuando la misma había sido registrada por solicitud de la Defensoría del Pueblo de Pereira (Risaralda).

10.6 En síntesis, el recuento realizado permite avizorar que la sociedad opositora empleó diversos medios a su alcance para hacerse a la titularidad del

predio deprecado, primero a través de la promesa o promesas de venta ya referidas, luego en calidad de arrendataria del secuestre y finalmente presentándose como postora al remate que hiciera el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), sin atender a la circunstancia relevante, y respecto de la cual existía la suficiente publicidad, de que desde el mes de diciembre de 2008 figuraba una medida de protección que prohibía la enajenación y la transferencia de derechos sobre dicho inmueble, aspectos que en lugar de concurrir a acreditar la buena fe exenta de culpa con que debió obrar la sociedad en orden a obtener la compensación prevista en la ley, se erigen como elementos que se oponen a una conclusión de esa índole.

10.7 Estando acreditado que la sociedad opositora no reúne los requisitos de la buena fe calificada estipulada en el artículo 88 de la Ley de Víctimas, se debe indicar que en el caso concreto tampoco se puede flexibilizar dicha carga, como sí lo permite la Sentencia C – 330 de 2016³⁸ proferida por la Corte Constitucional, pues las pruebas dan cuenta que esta persona jurídica no tiene la calidad de persona vulnerable en lo que respecta al acceso a tierra, si en cuenta se tiene que dentro del expediente³⁹ obran los certificados de tradición Nos. 118-7178, 118-6516, 118-3341, 118-3507, 118-17229, 118-8657 y 118-8654, en los cuales aquella funge como propietaria, por lo cual no se trataría de un opositor en condiciones de debilidad al cual se le pueda morigerar la carga de acreditar la buena fe exenta de culpa en sus actuaciones, y en esa medida tampoco habrá lugar a ordenarse compensación alguna en su favor.

11. SOLUCIÓN DEL CASO.

38 Expuso la Corte Constitucional en dicha providencia: "*Sin embargo, a medida que el proceso avanza, y como se ha constatado en el ámbito del derecho internacional de los derechos humanos, resulta claro que también existen opositores que están en condiciones de debilidad, especialmente, en lo que tiene que ver con el acceso a la tierra, la vivienda y el trabajo en el campo. Frente a estas personas, los fines citados no se ven favorecidos y, en cambio, al pasar por alto su situación, sí puede generarse una lesión inaceptable a otros mandatos constitucionales, asociados a la equidad en el campo, el acceso y la distribución de la tierra, el mínimo vital y el derecho al trabajo. Es precisamente esta situación la que permite a la Corte Constitucional concluir que la demanda acierta en la descripción de un problema de discriminación indirecta, exclusivamente, frente a quienes son personas vulnerables que no tuvieron que ver con el despojo, aspecto en el que debe insistirse*". (subrayado y negrita por fuera del texto original).

39 Visible a folios 220 – 247 del cuaderno No. 01, tomo II.

11.1 La solicitante ALBA ROCIO SOTO ARIAS manifestó en declaración rendida ante el juez de instrucción que deseaba volver al predio “La Esperanza – Parcela 1”, siempre y cuando hubiera acompañamiento con proyecto productivo y apoyo para construcción de vivienda.

En ese sentido, siendo la restitución jurídica y material del predio reclamado la medida principal de reparación (artículo 72, inciso segundo de la Ley 1448 de 2011), se ordenará esta en favor de la señora SOTO ARIAS como entonces compañera del fallecido LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, en un porcentaje del 50 por ciento, y de la sucesión de este último, en igual proporción.

11.2 Teniendo en cuenta que resultaron acreditados los supuestos de la presunción consagrada en el numeral 4 del artículo 77 de la ley 1448 de 2011, se declarará la nulidad de todo lo actuado en el proceso ejecutivo con título hipotecario con radicado No. 2008-00038, adelantado por BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A en contra de LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), dentro del cual se profirió sentencia No. 018-2 del 12 de junio de 2009 y que culminó con la adjudicación en remate del predio denominado “La Esperanza – Parcela 1” en favor de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., acto registrado en la anotación No. 08 del folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, en aplicación de la presunción de que trata el numeral 4 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.

Como consecuencia de la referida nulidad, el predio que aquí se restituye volverá a estar en cabeza de SÁNCHEZ CARDONA y entrará a formar parte integrante de la masa sucesoral de aquel hasta el momento en que se adelante el respectivo proceso judicial por conducto de la DEFENSORIA DEL PUEBLO – REGIONAL RISARALDA.

11.3 Al no encontrarse acreditada la buena fe exenta de culpa de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., ni proceder la flexibilización de la carga probatoria en su favor, por no tratarse de una persona jurídica vulnerable en punto de acceso a la tierra, no se ordenará el pago de compensación alguna.

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

III. RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR no prospera la oposición formulada por la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., quien no acreditó haber actuado de buena fe exenta de culpa.

SEGUNDO.- RECONOCER la calidad de víctima del conflicto armado interno en los términos de la Ley 1448 de 2011, a ALBA ROCIO SOTO ARIAS y su grupo familiar para el momento de los hechos, conformado por su compañero LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, sus hijos MARIO GERMÁN, MARTA ISABEL, LEIDY YOHANA y MARÍA VANESA SÁNCHEZ SOTO, y su nieto SEBASTIÁN SÁNCHEZ SOTO.

TERCERO.- ORDENAR en favor de ALBA ROCIO SOTO ARIAS, como compañera de fallecido LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA en un porcentaje del 50 por ciento, y de la sucesión de este último, en igual proporción, la restitución jurídica y material del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", ubicado en la vereda El Chamizo – sector Chamberí del municipio de Salamina (Caldas), registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa localidad.

CUARTO.- DECLARAR la nulidad de todo lo actuado en el proceso ejecutivo con título hipotecario con radicación No. 2008-00038, adelantado por BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A en contra de LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas), dentro del cual se profirió sentencia No. 018-2 del 12 de junio de 2009 y que culminó con la adjudicación en remate del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1" en favor de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., acto registrado en la anotación No. 08 del folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337.

QUINTO.- ORDENAR la cancelación de la anotación No. 008 del folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina (Caldas), referente a la adjudicación en remate del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1" en favor de la SOCIEDAD RUIZ CÁRDENAS Y CIA S.C.S., según sentencia S/N del 28 de abril de 2010, proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina (Caldas)

SEXTO.- ORDENAR que por conducto de la DEFENSORIA DEL PUEBLO se realice el proceso de sucesión del señor LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA, respecto del bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, con la finalidad de formalizar definitivamente los derechos en común y proindiviso que sobre este predio tienen la solicitante ALBA ROCIO SOTO ARIAS y sus hijas MARTA ISABEL, LEIDY YOHANA y MARÍA VANESA SÁNCHEZ SOTO.

SÉPTIMO.- ORDENAR al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SALAMINA (CALDAS) proceder a inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337 la medida de protección jurídica prevista en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011.

OCTAVO.- ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SALAMINA que realice la inscripción, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, de la actualización del perímetro, medidas, linderos y demás datos de la identificación del predio rural denominado "La Esperanza – Parcela 1", ubicado en la vereda El Chamizo – sector Chamberí del municipio de Salamina (Caldas), reportados en el informe técnico predial desarrollado por la UAEGRTD, y que una vez realice la inscripción mencionada remita los documentos o títulos e información pertinentes al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC para los fines previstos en el artículo 65 de la Ley 1579 de 2012 y demás disposiciones concordantes.

NOVENO.- ORDENAR al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC, que proceda a realizar la actualización catastral del predio denominado "La Esperanza – Parcela 1", registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina

(Caldas) y con cédula catastral No. 176530002000000060550000000000, conforme al trabajo de georreferenciación desarrollado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA Y EJE CAFETERO.

DÉCIMO.- ORDENAR a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS –DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA Y EJE CAFETERO, que realice el diseño e implementación del proyecto productivo integral, acorde con la vocación de la solicitante y de su grupo familiar, y el estudio de usos del predio registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-16337, para brindarles las herramientas necesarias que les permita alcanzar una estabilidad socioeconómica y el goce efectivo de sus derechos, contando con su activa e informada participación, en un término no inferior a seis (06) meses, a partir de la entrega material de dicho inmueble.

DÉCIMO PRIMERO.- ORDENAR a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS –DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA Y EJE CAFETERO, que en el marco de sus competencias prioricen a la solicitante como beneficiaria del subsidio de vivienda rural, en el evento en el que reúna los requisitos socioeconómicos y familiares exigidos para acceder a los mismos y realicen los trámites necesarios ante el MINISTERIO DE AGRICULTURA y DESARROLLO RURAL y las demás entidades competentes para su eficaz cumplimiento, conforme a lo estatuido en el artículo 126 de la Ley 1448 de 2011.

DÉCIMO SEGUNDO.- ORDENAR a la UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, que inicie el trámite de identificación de las afectaciones necesario para otorgar a ALBA ROCIO SOTO ARIAS y su grupo familiar la indemnización administrativa, si aún no se hubiere hecho, teniendo en cuenta los daños y características de los hechos victimizantes padecidos.

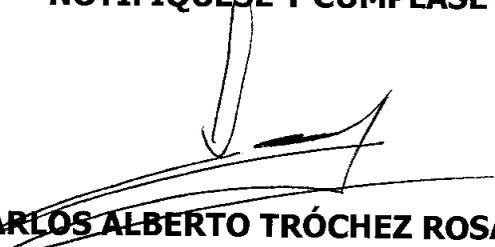
DECÍMO TERCERO.- ORDENAR al MINISTERIO DE TRABAJO y al SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA, con sede en el municipio de Salamina

(Caldas), que le brinden a la señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS y su grupo familiar, en lo que sea conducente, programas de capacitación para el empleo, emprendimiento y los retos que exige la competitividad en el mercado laboral.

DÉCIMO CUARTO.- ORDENAR al alcalde del municipio de Salamina (Caldas), que por conducto de la Secretaría de Salud o la entidad que haga sus veces, que incluya de manera inmediata a la señora ALBA ROCIO SOTO ARIAS y su grupo familiar en el Sistema General de Seguridad Social en Salud, régimen subsidiado, en caso de que no estén afiliados.

DÉCIMO QUINTO.- Sin lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ALBERTO TRÓCHEZ ROSALES

Magistrado



GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO

Magistrada



DIEGO BUITRAGO FLÓREZ

Magistrado

(Con salvamento parcial de voto)



SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO
DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN
RESTITUCIÓN DE TIERRAS

EN ESTADO No. 115

Santiago de Cali, nov. 08 OCT 2019
En las 8:00 a.m., se notificó la presente al Sr. Secretario (a)





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

Salvamento parcial de voto

Proceso:	Solicitud de Restitución y Formalización de Tierras
Solicitante:	ALBA ROCÍO SOTO ARIAS
Opositora:	RUIZ CÁRDENAS Y CIA. S.C.S.
Radicación:	76001-31-21-001-2015-00166-01

De la manera más respetuosa formulo *salvamento parcial de voto* contra la sentencia proferida en el presente proceso, disenso que sustento en los siguientes términos:

Conforme lo he manifestado en otros casos, que en punto a lo que es materia de reparo estimo análogos al presente, tengo que expresar que no comparto la decisión de no reconocerle compensación alguna a la sociedad RUIZ CÁRDENAS Y CIA. S.C.S. con fundamento en que no probó la buena fe exenta de culpa alegada como sustento de la oposición.

Lo anterior por las siguientes consideraciones de orden fáctico y jurídico:

1. Lo primero que hay que decir es que el caso *sub judice* se relaciona con el radicado con el número 2015-00172-01 (solicitud de restitución de tierras de una menor porción de terreno denominada EL BOLSILLO, que hacía parte de un inmueble de mayor extensión denominado LA ARBOLEDA – PARCELA 4 ubicado en la vereda El Chamizo del municipio de Salamina, Caldas, elevada por BERNARDO SÁNCHEZ CARDONA y MARÍA CLORINDA DE LOS DOLORES CARDONA DE SÁNCHEZ), en el cual fungí como ponente.

2. En el referido proceso quedó esclarecido que la porción solicitada en restitución, que había sido objeto de "venta" a SÁNCHEZ CARDONA, efectuada mediante instrumento privado por parte del propietario inscrito de la misma, OTONIEL DELGADO OCAMPO, hubo de ser abandonada de manera forzosa por el aludido comprador y su familia a raíz de episodios de violencia suscitados en el marco del conflicto armado interno.

3. A causa del referido desplazamiento la parcela quedó a cargo de LEONARDO SÁNCHEZ CARDONA (hijo de BERNARDO y MARÍA CLORINDA), propietario, junto con ALBA ROCÍO SOTO ARIAS del predio denominado LA ESPERANZA – PARCELA 1 (mismo inmueble de que trata el presente proceso).

4. El predio LA ESPERANZA –PARCELA 1, según consta en ambos expedientes (el presente y el radicado con el número 2015-00172-01), fue objeto de remate y con ocasión de la entrega del mismo a la rematante, la sociedad RUIZ CÁRDENAS Y CIA. S.C.S. (aquí opositora), ésta entró en posesión de la menor porción en mención (la denominada EL BOLSILLO).

5. Con sustento en la anotada condición, la sociedad RUIZ CÁRDENAS Y CIA. S.C.S. formuló oposición contra la solicitud de restitución de dicha menor porción, oposición que fue denegada bajo la consideración central de que la referida persona jurídica *"entró en posesión sin título alguno de transferencia de derechos de dominio que respaldare los derechos (...) sobre el inmueble, lo que descarta de por sí la estructuración de una buena fe exenta de culpa a su favor, ya que en tratándose del traspaso de bienes inmuebles la aludida máxima exige, como mínimo, que haya de por medio un acto de transferencia del derecho de propiedad sobre la cosa recibida por quien invoca el referido tipo de protección"* (Se subraya).

6. En lo que atañe al *sub lite*, se tiene que la aquí opositora, RUIZ

CÁRDENAS Y CIA. S.C.S., adquirió el inmueble en diligencia de remate judicial practicada en proceso ejecutivo hipotecario adelantado con arreglo a las normas procesales vigentes en la época en que se surtió el trámite del litigio.

7. Esta Sala ha venido sosteniendo la tesis de que en casos de tal raigambre se configura una buena fe exenta de culpa en el rematante. Así, por ejemplo, en la sentencia proferida dentro del proceso número 761113121003201300074 01 (solicitud de Restitución y Formalización de Tierras de TERESA DE JESÚS AGUDELO DE GARCÍA), en la cual tuve la ocasión de ser ponente, se puntualizó:

"(...) uno de los ejemplos prototipo de adquisición de derechos de buena fe exenta de culpa, reconocido de manera expresa por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia¹, es el regulado en el artículo 947 del Código Civil que exceptúa de la reivindicación las cosas muebles cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en el que se vendan cosas muebles de la misma clase y que establece que justificada tal circunstancia el poseedor no queda obligado a restituir la cosa sino se le reembolsa lo dado por ella y lo gastado en repararla y mejorarla.

Ese especial tratamiento a la reivindicación de bienes comprados en escenarios como los mencionados, se sustenta en la consideración de que el comprador que quiere estar seguro de adquirir de quien es el verdadero dueño de los mismos lo hace en uno de esos sitios o establecimientos, que son los autorizados por la ley para la venta del referido tipo de bienes.

Dijo entonces la Corte:

'El artículo 947 no se refiere a la buena fe simple, sino a un grado

¹ Al respecto puede consultarse la sentencia –famosa– de 23 de junio de 1958, M. P. ARTURO VALENCIA ZEA, publicada en G.J. N° 2198 t. LXXXVIII, pp. 235 y 236.

superior, a la que se ha denominado buena fe cualificada o creadora de derechos y situaciones.

(...) Por tanto, el 947 del Código Civil, se refiere a otra clase de buena fe, a la que se ha denominado buena fe creadora de derechos. El comprador desde luego, ha debido adquirir la cosa en un establecimiento comercial, o sea, un establecimiento abierto al público en el que usualmente se venden cosas de la misma naturaleza.

La buena fe protegida por el artículo 947 reúne ampliamente las condiciones ya anotadas, o sea, conciencia de adquirir la cosa de quien es dueño, y certeza de que el tradente es el verdadero dueño. (...). Nadie concibe que un comerciante con autorización del mismo orden jurídico y a la vista de todos, abra un establecimiento para vender cosas de que no es propietario o que no se encuentra debidamente autorizado para venderlas².

*Lo propio, **mutatis mutandis** (cambiando lo que se debe cambiar), hay que decir de las cosas, muebles o inmuebles, adquiridas en remate judicial, ámbito en el cual suelen enajenarse todo tipo de bienes (o cosas) susceptibles de valoración económica que han sido previamente embargadas, secuestradas y valuadas con sujeción a reglas específicas y una vez resueltas las eventuales peticiones sobre levantamiento de embargos o secuestros, así como las posibles objeciones u observaciones contra el avalúo de las mismas, y luego de realizado por el juez competente el control de legalidad tendiente a sanear las nulidades que pudiere acarrear el remate, en virtud de todo lo cual queda establecido, sin ningún asomo de duda, que se trata de cosas o bienes que reúnen las exigencias mínimas requeridas para ser enajenadas, lo que de paso explica que por expreso mandato legal (artículos 530 del Código de Procedimiento Civil y 455 del Código General del Proceso), cualquier irregularidad que pueda afectar la validez del remate se considere saneada si no es alegada antes de la*

² G.J. N° 2198 t. LXXXVIII, pp. 235 y 236.

adjudicación y no sean oídas las solicitudes de nulidad que se formulen después de dicha adjudicación”.

8. Como puede observarse, el remate de un inmueble dentro de un proceso ejecutivo presupone que el bien raíz haya sido embargado, secuestrado, avaluado y ofrecido en venta en pública subasta previa fijación de fecha para el efecto y a solicitud de parte interesada (artículos 448 y 452 del C.G.P. y artículos 523 y 527 del C.P.C.). Y es con soporte en ese conjunto de actuaciones que el aspirante comprador, a efectos de hacer postura, resuelve consignar previamente en dinero y a órdenes del juzgado el 40% del avalúo del bien a subastar (artículos 451 del C.G.P. y 526 del C.P.C.).

Por si fuera poco y en estricto acatamiento a lo dispuesto en los artículos 450 del C.G.P. y 525 del C.P.C., es menester allegar, con la constancia de la publicación del aviso de remate y antes de la apertura de la licitación o de darse inicio a la subasta, un certificado de tradición y libertad del inmueble a rematar expedido con anterioridad [*"dentro del mes anterior a la fecha prevista para la diligencia de remate"*, según lo advierte el artículo 450 del C. G. P. y *"dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha prevista para la diligencia de remate"*, según lo establece(cía) el artículo 525 del C. P.C.], con lo cual se acredita que no exista anotación registral alguna que alerte sobre la imposibilidad o inconveniencia de realizar la almoneda.

Esa serie de pasos y diligencias previas al remate explica que por mandato de normas imperativas expresas (artículos 455 del C.G.P. y 530 del C.P.C.) las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se consideren saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación, al punto de que *"no serán oídas"* las solicitudes de nulidad que se formulen con posterioridad.

Es así, como podría decirse, que el rematante queda amparado por una

singular *confianza legítima*³, constitutiva en sí de una buena fe y si no exenta de culpa sí de una buena fe merecedora de especial protección.

9. A las antedichas consideraciones y para el caso concreto se pueden agregar las siguientes:

9.1. Si bien es cierto que la sentencia C-175 de 2009 (de 18 de marzo de 2009), que declaró inexecutable la Ley 1152 de 2007⁴ (con base en la cual –artículo 127 de la misma– se había decretado la medida cautelar de que trata la anotación Nro 5 del certificado de tradición del predio objeto de restitución)⁵, surtió efectos hacia el futuro, es lo cierto también que para cuando se practicó el remate del inmueble (5 de abril de 2010) hacía ya más de un año que había sido retirada del ordenamiento jurídico la ley en mención, producto de la declaratoria de inexecutable mencionada.

Sobre los efectos de la declaratoria de inexecutable, la Corte Constitucional, en sentencia C-329 de 2001 precisó:

³ Sobre el principio de la *confianza legítima* la jurisprudencia constitucional tiene dicho:

"Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.

La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo "Venire contra pactum proprium nellí conceditur" y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

El tratadista y Magistrado del Tribunal Constitucional Español Luis Díaz Picazo³ enseña que la prohibición no impone la obligación de no hacer sino, más bien, impone un deber de no poder hacer; por ello es que se dice "no se puede ir contra los actos propios". (Sentencia T- 295 de 1999).

⁴ Por la cual se dicta el Estatuto de Desarrollo Rural, se reforma el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, y se dictan otras disposiciones.

⁵ La anotación Nro 5 citada se refiere a la medida cautelar 0474 "PROHIBICIÓN ENAJENAR O TRANSFERIR LOS DERECHOS SOBRE BIENES CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY 1152 DE 2007", solicitada por la DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE PEREIRA por oficio 052901 del 30/11/2008.

"La declaratoria de inexecutable proferida por la Corte Constitucional es una orden para que ni las autoridades estatales ni los particulares la apliquen o, en otros casos, una facultad para que dejen de aplicarla. Es decir, la decisión proferida, como consecuencia de la valoración hecha por la Corte, es la de restarle efectos a la disposición inconstitucional. Adicionalmente, la declaratoria de inexecutable contiene implícita otra orden en aquellos casos en que sea resultado de una confrontación del contenido material de la norma con la Constitución: la prohibición al legislador de reproducir la disposición declarada inexecutable. La decisión adoptada por la Corte al declarar inexecutable una disposición es la de sacarla del ordenamiento jurídico, de tal modo que no siga surtiendo efectos hacia futuro, independientemente de que, mediante una ficción jurídica, en ocasiones excepcionales, la Corte profiera una decisión retroactiva o difiera sus efectos hacia futuro". (Se subraya).

Lo transcrito en precedencia explica que en el evento de marras el remate se hubiere llevado a cabo y no se hubiere considerado siquiera la posibilidad de declararlo nulo. Muy por el contrario, mediante auto de 24 de mayo de 2010 el juzgado de conocimiento precisó:

"El despacho ha revisado la actuación y ha encontrado que la ley 1152 de 2007 fue declarada inexecutable mediante sentencia C-175 de 2009 M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA.

Además, la Adjudicación en remate, fue consecuencia de una Ejecución con Título Hipotecario que se constituyó mediante escritura pública No. 436 del 28 de Diciembre de 2000, lo que fue un acto voluntario del señor LEONARDO SÁNCHEZ antes de que solicitara la protección de la ley 1152 de 2007, alegando la condición de desplazado. Además el interesado aporta copia informal de actos de disposición sobre el predio protegido, anteriores también a la solicitud de la medida de protección.

Por todo lo anterior la medida de protección sobre el predio señalado excede las previsiones de la mencionada ley, la cual no solo es inexecutable, sino que, no puede atraer a su fuero de protección ventas por ministerio de la justicia ordenadas en procesos iniciados por obligaciones económicas contraídas sin presión alguna para los beneficiarios de la protección descrita.

(...)

Según la Jurisprudencia sentencia T-659 de 2006:

(...) las providencias judiciales de adjudicación constituyen un modo atípico de adquirir el dominio. Más exactamente, considera que el conjunto de providencias judiciales proferidas con ocasión del remate, constituyen un acto jurídico complejo, que desde una perspectiva sustancial configura un modo especial de adquirir el dominio.

(...)

Según las normas y la jurisprudencia antes citadas las previsiones sobre ventas de la justicia son especiales, y escapan al criterio tradicional de enajenación entre particulares, regido por el principio de autonomía de la voluntad, en aras de resguardarlas de vicios del consentimiento como el error, la fuerza, y el dolo. Peligro que no se corre en actividades como el remate judicial, en el cual por disposición de la ley la venta es coactiva, pero no arbitraria ni contraria a los derechos fundamentales del titular del inmueble. Por estas razones, no es posible aplicar limitaciones a la disposición sobre bienes inmuebles, como la que es objeto del presente análisis, a una venta realizada por disposición de la justicia, en la cual no es posible como ya se expresó, afirmar coacción ilegal alguna que vicie la voluntad de los interesados". (Páginas 233 a 236 de CD visible a fl. 130, Tomo I, Cdno 1).

9.2. Por lo antes expuesto y aunque fuere cierto, como se manifiesta en la página 35 del fallo, que el Juzgado del proceso ejecutivo hipotecario conoció de primera mano la condición de desplazado de SÁNCHEZ CARDONA *"en virtud de la medida de protección que se encontraba inscrita en el folio de matrícula correspondiente al predio 'La Esperanza – Parcela 1'"*, tal situación no puede serle imputable ahora a la sociedad rematante aquí opositora.

9.3. Así mismo, si bien es indiscutible que, conforme al artículo 78 de la Ley 1448 de 2011, acreditada, así sea sumariamente, la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial correspondiente, o en su defecto el despojo, se traslada *"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"*, ello no significa que el opositor no pueda alegar (y demostrar) buena fe exenta de culpa en la adquisición del derecho.

Fundamento de lo antedicho es la sentencia C-330 de 2016, en cuyo numeral 92 se sostiene que, *"De acuerdo con el artículo 88 de la Ley de víctimas y restitución de tierras existen tres tipos de oposiciones distintas: (i) aquellas que persiguen demostrar la calidad de víctima de despojo en relación con el mismo predio objeto del trámite de restitución de tierras (supuesto regulado por el artículo 78 de la misma Ley⁶); (ii) las destinadas a tachar la condición de víctima del solicitante y (iii) las que pretenden demostrar la existencia de una relación jurídica o material sobre el predio objeto del trámite, generada por una conducta de buena fe exenta de culpa"*. (Se subraya).

9.4. No se pretende desconocer aquí que el numeral 4 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 establece, de un lado, que *"no podrá negarse la restitución con fundamento en que (...) dicho bien fue objeto de diligencia de remate, si el respectivo proceso judicial fue iniciado entre la época de las amenazas o hechos*

⁶ Ley 1448 de 2011. ARTÍCULO 78. 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.

de violencia que originaron el desplazamiento y la de la sentencia que da por terminado el proceso de que trata esta ley"; y del otro, que "Para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que los hechos de violencia le impidieron al despojado ejercer su derecho fundamental de defensa dentro del proceso a través del cual se legalizó una situación contraria a su derecho. Como consecuencia de lo anterior, el juez o Magistrado podrá revocar las decisiones judiciales a través de las cuales se vulneraron los derechos de la víctima y a ordenar los ajustes tendientes a implementar y hacer eficaz la decisión favorable a la víctima del despojo".

Se procura sí significar que el análisis de la buena fe exenta de culpa a efectos de determinar si el opositor o propietario actual del predio reclamado en restitución observó la diligencia y cuidado exigida por la ley para la válida adquisición del bien, debe realizarse *ex ante*, es decir, situándose el fallador en el momento en que se produjo la actuación ahora tachada de anómala, no meramente *ex post* o hacia atrás y menos en los eventos en que ha operado la enajenación del inmueble por Ministerio de la Justicia, y en particular por remate en proceso ejecutivo.

En el presente caso acontece que el proceso ejecutivo fue adelantado por una entidad financiera, concretamente un establecimiento bancario, de carácter oficial además, que fue en últimas el beneficiado con lo recaudado por concepto de la almoneda, por lo que mal se haría si se le privare a la rematante de la propiedad del bien sin decretarle compensación alguna a su favor.

En otras palabras y a manera de resumen, aunque es del todo comprensible que en el caso concreto no puede negarse la restitución con fundamento en que el predio reclamado en restitución fue objeto de remate decretado y aprobado en proceso judicial (ejecutivo hipotecario para mayor precisión), también lo es que merece compensación la propietaria actual del inmueble al haber demostrado que lo adquirió por medios legítimos y, además, en pública subasta judicial, vale decir de buena creadora de derechos.



En la anterior forma y a manera de conclusión y precisión final, al ser la opositora una adquirente de buena fe exenta de culpa, era lo indicado reconocerle derechos como tal.

En los anteriores breves términos dejo consignado mi salvamento parcial de voto a la sentencia.

Fecha *up supra*


DIEGO BUITRAGO FLÓREZ
Magistrado