

República de Colombia
Rama Judicial



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE SANTIAGO DE CALI
SALA CIVIL
ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS
Avenida 3A Nte. N° 24N-24
SANTIAGO DE CALI, TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.**

RADICACIÓN N° 19001-31-21-001-2014-00066-01

PROCESOS ACUMULADOS: NOS. 19001-31-21-001-2014-00066-01 y 19001-31-21-001-2014-00165-01.

Magistrado Ponente: Diego Buitrago Flórez

Ref.: Solicitud de Restitución y Formalización de Tierras de LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES

Discutido y aprobado por la Sala en sesión de treinta (30) de noviembre de 2016, según Acta N° 64 de la misma fecha.

Decide la Sala las solicitudes de Restitución y Formalización de Tierras previstas en la Ley 1448 de 2011, instauradas por LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, de las cuales tratan los expedientes acumulados números 19001-31-21-001-2014-00066-01 y 19001-31-21-001-2014-00165-01, a cuya prosperidad se opone JHON BAIRON GARCÉS FRANCO.

| CONTENIDO | |
|---|-------------|
| | Pág. |
| I. ANTECEDENTES: | 2 |
| II. DEL TRÁMITE ANTE EL JUZGADO: | 4 |
| III. DEL TRÁMITE ANTE EL TRIBUNAL: | 6 |
| 1. Competencia. | 6 |
| 2. Itinerario en el Tribunal | 7 |
| i. Alegaciones finales. | 7 |
| ii. Concepto del Ministerio Público. | 7 |
| IV. CONSIDERACIONES: | 8 |
| 1. Asunto a resolver. | 8 |
| 2. Precisiones generales. | 8 |
| i. Noción de restitución de tierras. | 9 |
| ii. Condición de víctima para los fines previstos en la Ley 1448 de 2011. | 10 |
| iii. Víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial. | 12 |

| | |
|--|----|
| iv. Distinción entre víctima del conflicto armado y víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial. | 13 |
| v. Normas aplicables en materia de prestaciones, restituciones, compensaciones y deudas afectas al inmueble reclamado. | 14 |
| vi. Contenido de la sentencia y derechos de eventuales opositores. | 14 |
| vii. Delimitación del concepto <i>buena fe exenta de culpa</i> . | 14 |
| 3. Solución del caso. | 16 |
| i. Pruebas del conflicto armado y de los hechos de violencia alegados por el solicitante. | 16 |
| ii. Relación jurídico-material con el predio reclamado. Alusión a las situaciones de desplazamiento y despojo. | 20 |
| iii. Distinción entre <i>desplazamiento forzado</i> y <i>desplazamiento forzado de tierras</i> . | 21 |
| iv. Desplazamiento en el caso <i>sub judice</i> . | 22 |
| v. Procedencia de la restitución // Análisis de la presunción de despojo en el caso concreto. | 23 |
| vi. Restitución subsidiaria. | 28 |
| vii. Beneficiarios de la restitución. | 31 |
| x. No condena en costas. | 32 |
| DECISIÓN: | 32 |
| RESUELVE: | 32 |

DESAROLLO

I. ANTECEDENTES:

Surtido el requisito de procedibilidad consistente en la inscripción de los predios en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas (literal b) del artículo 84 de la Ley 1448 de 2011), LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, actuando por conducto de procurador judicial designado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS (en adelante UAEGRTD), DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA, solicitó que a él, a su compañera permanente ROSA ADELA CANO CANO y a su núcleo familiar, les fuere reconocida la condición de víctimas del conflicto armado; que a los dos primeros le fuere protegido el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras y por consiguiente se ordenase, a su favor:

1) (En el expediente número 19001-31-21-001-2014-00066-01), la restitución jurídica y material del predio denominado "LA LUISA", distinguido con matrícula inmobiliaria N° 120-66067 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y la cédula catastral N° 19548000400070075000 (código catastral anterior 00-04-007-0075), ubicado en la vereda Mecho del municipio de Piendamó, departamento del Cauca, con un área de 2 hectáreas 2.000 metros cuadrados.

2) (En el expediente número 19001-31-21-001-2014-00165-01), la restitución jurídica y material del predio denominado "LA FELICIA" (sic) (en realidad el nombre del predio es LA FENICIA, según títulos y certificado de tradición), distinguido con matrícula inmobiliaria N° 120-91316 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y la cédula catastral N° 19548000400070074000 (código catastral anterior 00-04-007-0074), ubicado en la misma vereda, municipio y departamento, con un área de 2 hectáreas 9.928 metros cuadrados.

En igual forma solicitó que se impartiesen otras órdenes afines conforme lo dispone el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, y otras normas de la citada ley.

Las precitadas pretensiones se fundamentan en los hechos que a continuación se sintetizan.

1) El solicitante adquirió la propiedad de los predios antes descritos por compra a JOSÉ RAFAEL JARAMILLO BENACHI, mediante escritura pública número 29 de 13 de febrero de 1994, otorgada en la Notaría de Pueblo Rico, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria ya mencionados.

2) Para esa época había presencia de grupos armados en el sector de ubicación de los fundos, lo que era desconocido por el adquirente. Empero, el orden público estaba tranquilo, lo que le permitía "trabajar" los predios en condiciones de relativa normalidad, para lo cual acudió a créditos con el BANCO CAFETERO.

3) Hacia el año 1996 empezó a observar que miembros de las FARC transitaban por los inmuebles. En cierta ocasión, aproximadamente a 1 kilómetro de distancia, se presentó un enfrentamiento entre ese grupo y la fuerza pública, pese a lo cual continuó viviendo en los inmuebles, siendo ya habitual la presencia de las FARC en el sector.

4) Tiempo después (no se reporta fecha alguna), ante el temor por la situación de violencia en la zona, se trasladó junto con su cónyuge al municipio de Jamundí, Valle, dejando los inmuebles al cuidado de JAIME DE JESÚS AGUIRRE CANO (hijo de aquella), y la compañera permanente de éste, LUZ DARY SÁNCHEZ IQUIRA, siendo visitados semanalmente por el señor ROMERO GRAJALES con el fin de pagar salarios a los trabajadores.

5) En una de esas ocasiones, un día viernes, entre los trabajadores que se encontraban almorzando, había dos (2) que no conocía "y no lo miraban a la cara". El señor ROMERO GRAJALES se dirigió a la parte posterior de la casa (el despulpadero de café) a efectos de entregar el dinero para pagar trabajadores, y entretanto un "tipo" vestido de camuflado le "puso" un arma en la cabeza a LUZ DARY al tiempo en que le preguntaba "donde estaba 'este viejo

hp” (refiriéndose al señor ROMERO GRAJALES). Aquella llamó a JAIME “que estaba en el secadero de café, entonces los amordazaron y en repetidas ocasiones les repetían ‘vinimos a matar a ese viejo hp’”. “después de ello, los miembros del grupo armado ilegal le mandan a decir al solicitante que por allá no fuera a volver”.

6) Por razón de lo sucedido, el solicitante le ordenó a JAIME que abandonara los predios y que se trasladara al municipio de Jamundí en el Valle del Cauca.

7) Luego de transcurrido un año, decidió negociar los inmuebles, los que en efecto vendió, “en medio de una apremiante situación económica y con el fin de cancelar los créditos existentes con el Banco Cafetero” (hecho “DÉCIMO SEXTO” de que trata el proceso N° 2014-066). En el hecho “VIGÉSIMO” de que trata el proceso N° 2014-165, se manifiesta que la venta se realizó “en medio de una apremiante situación económica y al saber que no podía volver al predio por las amenazas que aún subsidian (sic) por parte de grupos armados ilegales y con el fin de cancelar los créditos existentes con el Banco Cafetero” (se subraya el enunciado nuevo).

La venta se hizo a los señores JHON BAIRON y NANCY GARCÉS FRANCO, mediante escritura pública número 1103 de 25 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Única del municipio de Piendamó.¹

Dicha venta –afirma el reclamante– se realizó por un precio inferior al real (pidió \$20'000.000 cuando, según dicho solicitante, el valor real podía ser de \$150'000.000).

8) Al poco tiempo de formalizado el negocio jurídico, sufrió afecciones graves de salud, en particular del sistema cardíaco. Ha sido intervenido quirúrgicamente en seis (6) ocasiones, y su sustento económico deriva de una “tienda” en su casa de habitación ubicada en Jamundí, Valle.

Entre los fundamentos adujo que los hechos narrados configuran la presunción consagrada en el literal a. del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.

II. DEL TRÁMITE ANTE EL JUZGADO:

¹ El propietario actual de los inmuebles LA LUISA y LA FENICIA es JHON BAIRON GARCÉS FRANCO (aquí opositor), los cuales adquirió así: la mitad o 50% de derechos sobre los mismos mediante el contrato de compraventa ya citado, perfeccionado con el señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, según escritura pública número 1103 de 25 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Única de Piendamó, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria abiertos a los fundos (fls. 143 a 147, cdno 1, expediente N° 2014-066); y la otra mitad o 50% de derechos restantes, mediante contrato de compraventa perfeccionado con la señora NANCY GARCÉS FRANCO, según escritura pública número 308 de 22 de abril de 2008, corrida en la Notaría Única de Piendamó, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria precitados (fls. 136 a 139 mismos cuaderno y expediente).

El conocimiento de ambas solicitudes correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Popayán. La radicada con el N° 19001-31-21-001-2014-00066-01 (sobre restitución del predio LA LUISA), presentada el 17 de marzo de 2013, fue admitida por auto de 20 de marzo de 2014 (fls 213 y 217), en tanto que la radicada con el N° 19001-31-21-001-2014-000165-01 (sobre restitución del predio LA FENICIA), presentada el 1° de septiembre de 2014, fue admitida a su vez por auto de 9 de septiembre de 2014 (fls. 133 a 138).

En los dos casos se ordenó la inscripción de las solicitudes en los folios de matrícula inmobiliaria asignados a los predios; se dispuso la sustracción provisional del comercio de dichos bienes, así como la suspensión de los procesos judiciales, notariales y administrativos que se hubieran iniciado en relación con los inmuebles; se ordenó la notificación del inicio de los procesos al Alcalde del municipio de Piendamó, al Ministerio Público en cabeza del Procurador Delegado ante los Jueces de Restitución de Tierras; se dispuso correr traslado a JHON BAIRON GARCÉS FRANCO (actual propietario de los fundos), para los efectos previstos en el artículo 87 de la Ley 1448 de 2011; y se decretó la publicación correspondiente en un diario de amplia circulación nacional.

El señor JHON BAIRON GARCÉS FRANCO, por conducto de apoderada judicial, se opuso a las restituciones solicitadas (fls. 282 y ss del expediente 2014-00066, y 171 y ss del expediente 2014-00165). Aceptó unos hechos, negó otros y dijo no constarle algunos. Además propuso las excepciones de *"CADUCIDAD DE LA ACCIÓN"*, *"VAGUEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS. EXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO"* y *"LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO"*.

En su defensa expuso:

1) Los vecinos de las fincas aledañas, moradores y propietarios, muchos de ellos con más de 30 años en sus predios, han declarado no haber sido intimidados nunca por algún grupo subversivo en el sector.

2) La familia GARCÉS FRANCO se conoció con el solicitante desde el año 2003, entabló amistad con aquel, quien después de cierto tiempo *"invitó a la familia GARCÉS FRANCO a hospedarse en una finca de su propiedad, visitando el dominio en reiteradas oportunidades y donde en cada visita él y su esposa atendían a sus invitados que viajan confiados pues nunca se enteraron por boca del señor que hubiese problemas de alzados en armas u otros grupos, por demás mientras ellos visitaron el terreno jamás se presentaron eventos extraños o escucharon comentario alguno"*. (Fl. 285 expediente 2014-00066, y fl. 173 expediente 2014-00165).

3) Pasado un tiempo, les ofreció los predios argumentando que tenía problemas económicos con entidades financieras y que prefería que fuera la familia GARCÉS FRANCO la que se quedará con las heredades, *“que se las dejaba en un precio muy bajo, pues la casa estaba bastante deteriorada, los pocos zocos de café que existían estaban mal tenidos pues no se habían abonado, el terreno era poco fértil, todo estaban enmontado la carretera de ingreso era dificultosa, parte del arreglo fue que los nuevos compradores solucionaran todos los problemas Legales y bancarios que tenía la posesión y así se cumplió por parte de los GARCÉS FRANCO”*. (Fl. 285 expediente 2014-00066, y fl. 173 expediente 2014-00165).

4) El estado en que se encuentran los predios en la actualidad no es el mismo que tenían al momento de la negociación. El señor JHON BAIRON GARCÉS FRANCO realizó múltiples remodelaciones: cambió pisos de la casa, el techo y los dos cuartos de hospedaje se mejoraron por completo, se construyó un cuartel para trabajadores, un kiosco, secadores de café, beneficiaderos de café, una virgen y la gruta para acceso, huellas de cemento para la carretera, portada de entrada y la renovación completa de los cafetales.

5) El aquí reclamante nunca manifestó que fue hostigado y amenazado y que abandonó los predios por la presencia de grupos alzados en armas y *“nunca demostró que no residiera en la propiedad pues siempre estuvo ahí en los momentos en que invitaba a la familia GARCÉS FRANCO a visitarlo para atenderlos”*. (Fl. 174 expediente 2014-00165). En los predios siempre hubo personas al cuidado de los mismos.

6) No se puede desconocer que el solicitante cuenta con 81 años de edad (esto al momento de las respuestas a las dos solicitudes de restitución), en los que pueden aparecer algunos deterioros propios de la edad.

El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Popayán dispuso la remisión de los procesos, para lo de su competencia a esta Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial. En el caso del expediente N° 2014-00066, lo hizo mediante auto del 17 de junio de 2014 (fls. 351 y 352 Cdo. Nro. 2). Y en el evento del expediente N° 2014-00165, por auto de 18 de noviembre de 2014 (fls. 190 y 191 Cdo. Nro. 1).

III. DEL TRÁMITE ANTE EL TRIBUNAL

1. Competencia.

Conforme lo prevé el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011 (Ley de Víctimas del Conflicto Armado Interno), correspondió a esta Sala (Civil Especial de Restitución de Tierras) del Tribunal Superior de Cali), conocer, en única instancia, de ambos procesos, por tratarse de asuntos con oposición reconocida en cada uno de los mismos.

2. Itinerario en el Tribunal.

Del proceso N° 2014-00066, se avocó conocimiento por auto de 12 de agosto de 2014 (fls. 3 y 4 Cdno. del Tribunal). Y en el evento del proceso N° 2014-00165, por auto de 20 de enero de 2015 (fl. 7 Cdno. del Tribunal), fecha misma en la que se profirió auto aparte, visible a fl. 63 del cdno. del Tribunal, expediente N° 2014-00066, ordenando la acumulación del proceso más antiguo (el N° 19001-31-21-001-2014-00066-01) al proceso más reciente (el N° 19001-31-21-001-2014-00165-01), debiendo haberse dispuesto lo contrario (la acumulación del proceso más reciente al más antiguo), por lo que fue necesario dictar un nuevo auto, de fecha 31 de agosto de 2016 (que obra a fl. 50 del cdno. del Tribunal, expediente N° 2014-00165-01) que dio alcance al de 20 de enero de 2015 precitado y resolvió: *“Segundo: con el fin de adecuar las actuaciones al orden cronológico que corresponde, es preciso ajustar la acumulación decretada en el sentido de disponer que es el proceso más reciente (en este caso el N° 19001-31-21-001-2014-00165-01) el que se acumula al más antiguo (el N° 19001-31-21-001-2014-00066-01), y no lo contrario”*.

i. Alegaciones finales.

El reclamante presentó escrito de alegaciones finales por conducto de su apoderado, designado por la UAEGRTD, en el cual ratificó las pretensiones de la solicitud inicial (fls. 43 a 62, expediente 2014-066, cdno del tribunal).

Lo propio hizo el opositor por conducto de su apoderada judicial, mediante escrito de alegatos de conclusión que obra a fls. 65 a 69 cdno. del Tribunal, expediente N° 2014-00066, en el cual ratificó los fundamentos de su defensa, al paso que hizo énfasis en que los testigos RAUL MOSQUERA FIGUEROA, ANA CECILIA OCAMPO y MANUEL AGREDO, habitantes del sector por más de treinta (30) años, vecinos y propietarios de los predios aledaños a la finca LA LUISA, coincidieron en que nunca ha habido presencia directa de grupos armados en la zona, ni escucharon que sus vecinos hubieren sido víctimas de extorsiones o similares.

ii. Concepto del Ministerio Público.

La representante del Ministerio Público rindió concepto (fls. 71 a 105 cdno. del Tribunal expediente N° 2014-00066) en el cual, luego de historiar el asunto y realizar el análisis de los presupuestos para el éxito de las pretensiones, manifestó que no obstante estar probado que en la zona donde se encuentran ubicados los predios ocurrieron situaciones causadas por grupos al margen de la ley que repercutieron en los moradores de la misma, lo que tipifica la condición de víctima que ostenta el reclamante, existen contradicciones en lo relatado por éste en los hechos *“DECIMO PRIMERO”* y *“DECIMO SEGUNDO”* (expediente número 2014-00066), que impiden concluir que la venta de los

inmuebles haya sido consecuencia directa o indirecta del conflicto armado (fl. 97).

Señaló que el solicitante no perdió el derecho de disposición sobre lo reclamado, toda vez que dejó a cargo al hijo de su compañera (a este efecto indicó que sería absurdo que hubiere puesto en riesgo la vida y seguridad de familiares), lo que confirma que el conflicto armado lejos está de haber sido la causa de la venta de los predios (fl. 98).

Con base en lo conceptuado solicitó:

*“1. Se Reconozca la calidad de víctima al solicitante **LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES** y su núcleo familiar.*

*2. Se Niegue el amparo solicitado respecto del derecho fundamental a la Restitución y Formalización de tierras invocado por el señor **LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES**.*

3. Se reconozca la buena fe exenta de culpa de los opositores” (sic) (fls 104 y 105).

IV. CONSIDERACIONES:

1. Asunto a resolver.

Corresponde al Tribunal decidir:

Primero: Si procede acceder a las pretensiones del accionante, por haber sufrido el abandono y/o despojo de los predios aquí reclamados en las circunstancias de tiempo, modo y lugar que lo legitiman para solicitar la restitución predial.

Segundo: Si se tipificó un desplazamiento forzado de la tierra antes del acto de enajenación de los inmuebles por parte del solicitante y si, además, hay lugar a declarar o no la ausencia de consentimiento o causa lícita en el contrato de compraventa mediante el cual fueron transferidos los fundos.

Tercero: Si le asiste razón al opositor y si éste actuó, además, de buena fe exenta de culpa o de manera tal que amerite reconocerle derechos específicos.

2. Precisiones generales.

i. **Noción de restitución de tierras.**

A modo de introducción en el tema (a medida que se avance en la materia se irán haciendo precisiones concretas sobre la misma), es pertinente decir por ahora que la *restitución de tierras* es un derecho o privilegio superlativo (goza de especiales ventajas)², consagrado en el artículo 72 y subsiguientes de la Ley 1448 de 2011, concedido a las víctimas del conflicto armado interno cuando quiera que hubieren sido despojadas o desplazadas de sus predios (artículo 76 ibídem), entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley citada (artículo 75), que rige hasta el 21 de enero de 2021 (artículo 208).

Puede ser de dos (2) clases, a saber:

1) Restitución jurídica y/o material. Opera cuando se circunscribe al mismo predio despojado.

2) Restitución subsidiaria. Como su nombre lo indica, es una forma de restitución a la cual hay lugar en defecto de la jurídica y material, y que se encuentra contemplada de manera puntual en el inciso 2° del artículo 72 precitado en cuanto dispone: "*En subsidio, procederá, en su orden, la restitución por equivalente o el reconocimiento de una compensación*".

Significa lo anterior que existen dos (2) modalidades de restitución subsidiaria:

La primera, denominada **restitución por equivalente**, que consiste en la oferta de alternativas a las víctimas del despojo o del abandono forzado de sus bienes para acceder a terrenos de similares características y condiciones en otra ubicación, y procede cuando no sea posible la restitución jurídica y material por alguna de las casuales enunciadas en el artículo 97, que incluye en su literal **c.** la imposibilidad de la víctima de retornar al predio por razones de riesgo para su vida e integridad personal (misma causal mencionada en el apartado inicial del inciso 5° del artículo 72 de la Ley 1448).

² Basta con decir que la restitución de tierras es reconocida como un derecho fundamental, que se caracteriza, entre otros aspectos, porque: i) se nutre de puntuales presunciones de derecho y legales a favor de las víctimas reclamantes (artículo 77 de la Ley 1448 de 2011); ii) se presumen fidedignas las pruebas provenientes de la UAEGRTD, que es el ente por conducto del cual suelen formalizarse las reclamaciones a nombre de las víctimas (inciso 3° del artículo 89 ibídem); iii) está cobijado con especiales medidas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial y otros impuestos (numeral 1° del artículo 121 ibídem); y iv) la cartera morosa de servicios públicos domiciliarios prestados a los predios, lo mismo que las deudas crediticias del sector financiero existentes al momento de los hechos, son objeto de un programa de condonación que podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral de Víctimas (numeral 2° del artículo 121 citado).

La segunda, que consiste en un **reconocimiento de compensación (en dinero)**, y sólo procede en el evento en que no sea posible ninguna de las precitadas formas de restitución. (Enunciado final del inciso 5° del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011). A este respecto, el inciso 2° del artículo 98 preceptúa: *“En los casos en que no sea procedente adelantar el proceso, y cuando de conformidad con el artículo 97 proceda la compensación en especie u otras compensaciones ordenadas en la sentencia, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas tendrá competencia para acordar y pagar la compensación económica correspondiente, con cargo a los recursos del fondo. El Gobierno Nacional reglamentará la materia”*.

ii. Condición de víctima para los fines previstos en la Ley 1448 de 2011.

Conforme al inciso 1° del artículo 3 de la citada ley, se consideran víctimas aquellas personas que, con ocasión del conflicto armado interno, hayan sufrido un daño individual o colectivo por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos. Empero, a voces del inciso 2° del mismo artículo, en caso de que se le hubiere dado muerte a la víctima directa, o esta estuviere desaparecida, se considera también víctima al *“cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil”*, y a falta de éstas, *“lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente”*.

En igual forma, en el inciso 3° *ibídem* se advierte: *“De la misma manera se consideran víctimas las personas que hayan sufrido un daño al intervenir para asistir a la víctima en peligro o para prevenir la victimización”*.

Para una mejor comprensión del concepto víctima antes descrito, es pertinente precisar, como a continuación se procede, qué se entiende por *conflicto armado interno*, por *infracciones al Derecho Internacional Humanitario*, y por *violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos*.

1) Conflicto armado interno.

Por *conflicto armado interno*, según la jurisprudencia internacional, citada en la sentencia C-291 de 2007, se entiende *“el recurso a la fuerza armada entre Estados, o la violencia armada prolongada entre las autoridades gubernamentales y grupos armados organizados, o entre tales grupos, dentro de un Estado”*³.

³ Traducción informal: *“a resort to armed force between States or protracted armed violence between governmental authorities and organised armed groups or between such groups within a State”*. **Caso del Fiscal v. Dusko Tadic**, No. IT-94-1-AR72, decisión de la Sala de Apelaciones sobre su propia jurisdicción, 2 de octubre de 1995, par. 70. Esta regla ha sido reiterada en numerosas decisiones del Tribunal Penal Internacional para la Antigua Yugoslavia, entre las cuales se cuentan los casos de **Fiscal vs. Aleksovsky**, sentencia del 25 de junio de

En la misma sentencia se acota que, conforme al Estatuto de Roma de la Corte Penal Internacional, la noción de *conflicto armado interno* “*Se aplica a los conflictos armados que tienen lugar en el territorio de un Estado cuando existe un conflicto armado prolongado entre las autoridades gubernamentales y grupos armados organizados o entre tales grupos*”.

En igual forma, en la sentencia C-781 de 2012, sobre exequibilidad de la expresión “*ocurridas con ocasión del conflicto armado interno*”, consignada en el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, la Corte Constitucional precisó:

“5.4.2. Tal vez el conjunto más amplio de pronunciamientos de la Corte Constitucional en materia de protección de los derechos de las víctimas de hechos violentos ocurridos en el contexto del conflicto armado se encuentra en materia de protección de las víctimas de desplazamiento forzado interno. En dichas decisiones, la Corte Constitucional ha examinado el contexto en el cual se produce la vulneración de los derechos de las víctimas y ha reconocido que se trata de víctimas del conflicto armado cuando los hechos acaecidos guardan una relación de conexidad suficiente con este.

Desde esa perspectiva ha reconocido como hechos acaecidos en el marco del conflicto armado (i) los desplazamientos intraurbanos,⁴ (ii) el confinamiento de la población;⁵ (iii) la violencia sexual contra las mujeres;⁶ (iv) la violencia generalizada;⁷ (v) las amenazas provenientes de actores armados desmovilizados;⁸ (vi) las acciones legítimas del Estado;⁹ (vii) las actuaciones atípicas del Estado;¹⁰ (viii) los hechos atribuibles a bandas criminales;¹¹ (ix) los hechos atribuibles a grupos armados no identificados,¹² y (x) por grupos de seguridad privados,¹³ entre otros ejemplos”.

1999; **Fiscal vs. Blagojevic y Jokic**, sentencia del 17 de enero de 2005; **Fiscal vs. Tihomir Blaskic**, sentencia del 3 de marzo del 2000; **Fiscal vs. Radoslav Brdjanin**, sentencia del 1º de septiembre de 2004; **Fiscal vs. Anto Furundzija**, sentencia del 10 de diciembre de 1998; **Fiscal vs. Stanislav Galic**, sentencia del 5 de diciembre de 2003; **Fiscal vs. Enver Hadzihanovic y Amir Kubura**, sentencia del 15 de marzo de 2006; **Fiscal vs. Dario Kordic y Mario Cerkez**, sentencia del 26 de febrero de 2001; **Fiscal vs. Sefer Halilovic**, sentencia del 16 de noviembre de 2005; **Fiscal vs. Dragoljub Kunarac y otros**, sentencia de la Sala de Apelaciones 12 de junio de 2002; **Fiscal vs. Momcilo Krajisnik**, sentencia del 27 de septiembre de 2006.

⁴ T-268 de 2003 (MP. Marco Gerardo Monroy Cabra).

⁵ Auto 093 de 2008 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) y T-402 de 2011 (MP: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

⁶ Auto 092 de 2008 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) y T-611 de 2007 (MP. Nilson Pinilla Pinilla).

⁷ T-821 de 2007 (MP (E) Catalina Botero Marino).

⁸ T-895 de 2007 (MP: Clara Inés Vargas Hernández).

⁹ Ver las sentencias T-630 y T-611 de 2007 (MP. Humberto Antonio Sierra Porto), T-299 de 2009 (MP: Mauricio González Cuervo) y el Auto 218 de 2006 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa).

¹⁰ T-318 de 2011 (MP. Jorge Iván Palacio Palacio).

¹¹ T-129 de 2012 (MP. Jorge Pretelt Chaljub).

¹² T-265 de 2010 (MP. Juan Carlos Henao Pérez) y T-188 de 2007 (MP. Álvaro Tafur Galvis).

¹³ T-076 de 2011 (MP. Luis Ernesto Vargas Silva).

2) **Infracciones al Derecho Internacional Humanitario.**

Infracciones al Derecho Internacional Humanitario no son otras que las transgresiones a los convenios o protocolos (tales como los Convenios de Ginebra de 1949 y sus Protocolos Adicionales de 1977), que dicho sea de paso hacen parte del Bloque de Constitucionalidad reconocido en los artículos 93 y 94 de la Constitución Política y que tienen por objeto la protección de personas y determinados bienes –entre estos los sanitarios, los culturales y los indispensables para la supervivencia de los no combatientes o población civil– en situaciones de conflicto armado.

Ejemplos de tales transgresiones son la desaparición forzada, la tortura, las lesiones personales y el desplazamiento forzado.

3) **Violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.**

Violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, son, a su turno, las transgresiones a cualquiera de las normas, estatutos o convenios que lo integran¹⁴, tales como –para citar solo algunos– la *Declaración Universal de los Derechos Humanos* (de 1948), la *Convención para la Prevención y Sanción para el Delito de Genocidio* (de 1948), la *Convención Interamericana sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial* (1963), el *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos* (de 1966), el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* (de 1966), la *Convención Americana de Derechos Humanos* (1969), la *Convención contra la Tortura y otros Tratos Crueles, Inhumanos y Degradantes* (de 1985), la *Convención para la Prevención y Sanción para el Delito de Genocidio* (de 1948).

Entre las citadas normas *internacionales de Derechos Humanos*, susceptibles de infracción en el marco del conflicto armado interno, cabe mencionar, también por vía de ejemplo, las que velan por la protección del derecho a la propiedad y a no ser privado arbitrariamente del mismo (artículo 17 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*); el derecho a circular libremente por el territorio del Estado y a escoger libremente residencia en el mismo (artículo 12 del *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*); y las que propenden por el derecho al uso y goce de los bienes (artículo 21 de la *Convención Americana de Derechos Humanos*).

iii. **Víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial.**

¹⁴ Normas que en igual forma hacen parte del Bloque de Constitucionalidad cimentado en los artículos 93 y 94 mencionados.

Precisados los conceptos de *restitución de tierras, víctima para los fines previstos en la Ley 1448 de 2011 y conflicto armado interno*, hay lugar a decir que **víctima del conflicto armado interno con derecho a restitución predial**, ya jurídico-material, ora subsidiaria, es la persona en quien concurren los siguientes elementos o requisitos:

1) Ser o haber sido propietaria o poseedora de un predio particular, u ocupante de un predio baldío.

2) La existencia de un conflicto armado interno.

3) Haber sufrido, por razón del conflicto armado interno, el *despojo o abandono forzado* del predio en los términos de que trata el artículo 74 de la Ley 1448.

Dicha norma entiende por **despojo** “*la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia*”; y por **abandono forzado de tierras** “*la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75*” (periodo que abarca desde el 1° de enero de 1991 hasta el término de vigencia de la Ley 1448, conforme se indica en el siguiente otro requisito).

4) (De carácter temporal). Que el despojo o abandono del inmueble hubiere ocurrido entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la susodicha Ley (artículo 75 *ibídem*), establecido, dicho término de vigencia, según el artículo 208 de la misma, en diez (10) años contados a partir de su promulgación, realizada ésta en el Diario Oficial N° 48.096 de fecha 10 de junio de 2011.

iv. **Distinción entre víctima del conflicto armado y víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial.**

Como puede observarse, y a manera de síntesis, una es la condición de *víctima (del conflicto armado)* otra la condición de *víctima (del conflicto armado) con derecho a restitución predial*.

Víctima del conflicto armado es quien haya sufrido **un daño por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985** como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y

manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas a causa del conflicto armado interno, conforme lo dispone el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011.

Víctima del conflicto armado con derecho a restitución predial, es, según el artículo 75 ibídem, el propietario o poseedor de uno o más predios, o el explotador de baldíos cuya propiedad pretenda adquirir por adjudicación, que en virtud del conflicto armado interno haya sufrido **un despojo o abandono del inmueble en los términos del artículo 74 ya referido,¹⁵ entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley 1448 de 2011**, fijada, como se dijo antes, en diez (10) años contados a partir del 10 de junio de 2011, de acuerdo con los artículos 72, 74, 75 y 208 de la susodicha ley.

v. Normas aplicables en materia de prestaciones, restituciones, compensaciones y deudas afectas al inmueble reclamado.

En este tipo de procesos no son aplicables, con el condigno rigor que las caracteriza, las reglas inherentes a las prestaciones y restituciones mutuas (artículos 961 a 971 del C. C. y normas afines), por cuanto la Ley 1448 de 2011 consagra disposiciones específicas sobre la materia, como también puntuales medidas para la solución de contingencias propias de los procesos de restitución de tierras despojadas, y no solo para cuando hay lugar a decretar compensaciones (artículo 91 de la Ley 1448 de 2011), sino en lo que toca con el manejo de pasivos afectos al inmueble, para lo cual estatuye mecanismos concretos de reparación (artículo 121 ibídem).

vi. Contenido de la sentencia y derechos de eventuales opositores.

A la luz del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, la sentencia que se profiera en el proceso de restitución de tierras ha de pronunciarse de manera definitiva sobre la propiedad, posesión del bien u ocupación del baldío objeto de la demanda, y decretar las compensaciones a que haya lugar a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa dentro del proceso. En igual forma, en la misma deben impartirse, entre otras medidas, *“Las órdenes pertinentes para que se haga efectivo cumplimiento de las compensaciones de que trata la ley, y aquellas tendientes a garantizar los derechos de todas las partes en relación con las mejoras sobre los bienes objeto de restitución”* (literal j. del artículo 91 citado).

vii. Delimitación del concepto *buena fe exenta de culpa*.

Corresponde señalar que la locución *buena fe exenta de culpa* alude al deber jurídico-legal de actuar de buena fe y sin descuido o negligencia.

¹⁵ Lo que constituye una forma de infracción al *Derecho Internacional Humanitario* así como una violación grave y manifiesta a las *normas internacionales de Derechos Humanos*.

160

Se diferencia la *buena fe exenta de culpa* (o cualificada o creadora de derechos, como también se le denomina)¹⁶, de la *buena fe simple*, en que ésta sólo exige conciencia recta y honesta, pero no una particular conducta (puede involucrar cierto grado de descuido), en tanto que aquella requiere el empleo de una conciencia recta y honesta en concurso con una especial diligencia y cuidado, lo que supone la asunción de una conducta activa que se traduce en la realización de averiguaciones que lleven a la seguridad y certeza del derecho que se pretende adquirir.

La buena fe exenta de culpa, conforme a reiterada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, está integrada por varios elementos estructurales. En esencia son:

1) **La exigencia de un error común.** *“Que se trate de un error generalizado, es decir, de un error no universal pero sí colectivo”*¹⁷.

2) **Que el error sea invencible.** *“Que el error haya sido invencible, o sea que hasta los hombres más prudentes y avisados lo habrían cometido. A este propósito dice Gorphe: ‘No basta la excusabilidad ordinaria; es preciso que el error haya sido necesario, invencible, moralmente imposible de evitar. En esa investigación se tienen en cuenta los usos corrientes (...)’*¹⁸.

3) **Que exista una normal adquisición del derecho.** *“Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley”*¹⁹.

En suma, en los conflictos de restitución de tierras de que trata la Ley 1448 de 2011, la *buena fe exenta de culpa* exigida a quien se oponga a la restitución de un predio, ha de consistir en la demostración de que el acto de adquisición del bien se ajustó a la ley, que se tuvo la conciencia de haber

¹⁶ La *buena fe exenta de culpa*, o *cualificada o creadora de derechos*, se sustenta en la máxima **error communis facit jus** (el error común crea el derecho). Sobre el instituto versan, entre otras, las siguientes tres sentencias famosas de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

1) Sentencia de 20 de mayo de 1936, M. P. EDUARDO ZULETA ANGEL, publicada en G. J. t. XLIII, pp. 44 y ss, y en *Jurisprudencia y Doctrina*, tomo V, número 49, enero de 1976, pp. 51 y 52;

2) Sentencia de 23 de junio de 1958, M. P. ARTURO VALENCIA ZEA, publicada en G. J. número 2198, t. LXXXVIII, pp. 222 a 243; y

3) Sentencia de 3 de agosto de 1983, M. P. JORGE SALCEDO SEGURA, publicada en G. J. número 2411, t. CLXXII (Primera Parte), pp. 149 a 156.

¹⁷ Sentencia de 20 de mayo de 1936, ya citada, G. J. t. XLIII, pp. 49.

¹⁸ *Ibíd.*

¹⁹ Sentencia de 23 de junio de 1958, también ya citada, G. J. t. LXXXVIII, pp. 242.

obrado con honestidad, lealtad y rectitud, y que se adoptaron los medios posibles para no caer en error y no violar los derechos de terceros. O, como lo puntualizó la Corte Constitucional en la sentencia C-820 de 2012, con ocasión del examen de constitucionalidad del artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, *“La buena fe exenta de culpa se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación”*.

3. Solución del caso.

Al plenario fueron allegadas, de manera regular y oportuna, las pruebas que a continuación se clasifican, examinan y valoran.

i. Pruebas del conflicto armado y de los hechos de violencia alegados por el solicitante.

Como pruebas del conflicto armado en el municipio de Piendamó, y otros del departamento del Cauca, obran:

1) Las certificaciones expedidas por la UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, que obran a folios 63 y 64 del expediente N° 2014-00066 y 107 del expediente N° 2014-00165, con las cual se constata que el solicitante, LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, se encuentra incluido en el REGISTRO ÚNICO DE VÍCTIMAS, RUV, según valoración realizada el 07/12/2012.

2) La constancia NC 0028 de 2013, expedida el 5 de mayo de 2014 por la UAEGRTD, visible a folio 53 del expediente N° 2014-00165, sobre inscripción del señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES y su núcleo familiar, integrado por ROSA ADELA CANO CANO (compañera permanente), JAIME DE JESÚS AGUIRRE CANO (hijo de la compañera permanente) y LUZ DARY SÁNCHEZ IQUIRA (compañera permanente de Jaime de Jesús Aguirre Cano), en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, RTDAF.

3) La captura de pantalla en el Sistema Vivanto, de fecha 27 de febrero de 2014, que obra a folios 118 del expediente N° 2014-00066 y 196 del expediente N° 2014-00165, donde se refleja el reporte de que el señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES se encuentra registrado como víctima de amenaza, desplazamiento y abandono forzado de tierras por hechos ocurridos el 20/09/1999 en el municipio de Piendamó, Cauca.

4) La sinopsis de acciones armadas atribuidas por la DIJIN a las FARC, visible a fls. 38 vto y ss del cuaderno 001, expediente N° 2014-00066, en la cual se reportan hechos delictivos de diverso orden a partir del año 1997.

5) El oficio N° 1736/CGFM-CE-DIV3-BR29-CDO-B2-2971 de fecha 24 de septiembre de 2013, expedido por el Segundo Comandante de la Vigésima Segunda Brigada, en el cual se indica:

“En la actualidad la ‘Columna móvil Jacobo Arenas’ cuarta compañía direccionada por el terrorista NN (alias Jaime Barragán) y la quinta compañía direccionada por el terrorista NN (alias Jacinto), realiza actividades en área general del municipio de Piendamó departamento del Cauca, dicha estructura mantiene su dinámica orientada a la inteligencia delictiva con el fin materializar acciones armadas contra los miembros de la fuerza pública. Su principal fuente de financiamiento son las extorsiones económicas y las rentas ilícitas (Narcotráfico, explotación y yacimientos mineros)

Antecedentes

Verificando el archivo histórico del municipio de Piendamó (Cauca) desde el año de 1991 al año 2013 se puede evidenciar que solamente registra información a partir del año 2007 hasta la fecha, por lo que se puede concluir que en años anteriores no se realizó registro de información relevante de dicho municipio”. (Fl. 59 vto, cuaderno 001, expediente N° 2014-00066 y fl. 100 vto, cuaderno 001, expediente N° 2014-00165).

En lo que concierne a los hechos de violencia suscitados a raíz del conflicto armado en los predios objeto de restitución, y al consiguiente desplazamiento del solicitante, obran como pruebas, además de la versión del propio solicitante, los testimonios rendidos por JAIME DE JESÚS AGUIRRE CANO (hijastro del solicitante) y LUZ DARY SÁNCHEZ IQUIRA (compañera permanente del señor AGUIRRE CANO), quienes, dicho sea de paso, fueron reconocidos por la UAEGRTD como integrantes del núcleo familiar del aquí reclamante al momento del abandono forzado de los predios.

El solicitante y los nombrados testigos manifestaron, en su orden, lo siguiente:

El solicitante LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES.

En lo que respecta a las causas del desplazamiento y abandono de sus predios, el señor ROMERO GRAJALES, en el interrogatorio absuelto el 17 de julio de 2014 (CD que obra a folio 333A, cdno 2, expediente 2014-066), minuto 12 y ss, manifestó que comenzó a ver mucha guerrilla por el predio y por la carretera; que hubo un enfrentamiento con el ejército y presencia militar seguida, y que desde entonces empezó a sentir temor. Declaró que le dejó la

finca a su hijastro JAIME, a quien le suministraba los insumos (minuto 15), con la recomendación de que si algo pasaba no se fuera a dejar matar (record 19'); que JAIME estuvo más o menos 2 años, y le comentaba (al señor ROMERO GRAJALES) que pasaba mucha guerrilla (minuto 21:26); que dejó la finca (dijo el solicitante) por la difícil situación económica por la que pasaba (minuto 53:28) (lo que resulta contradictorio con la alusión al temor que dice haber sentido a raíz de la presencia de la guerrilla sumada al enfrentamiento con el ejército atrás referidos).

El testigo JAIME DE JESÚS AGUIRRE CANO (hijastro del solicitante).

En la declaración vertida el 28 de julio de 2014 (CD que obra a folio 352A, cdno 2, expediente 2014-066), relató que ese viernes (día de los hechos), más o menos a los 20 minutos después de haberse ido don LUIS OCTAVIO, llegaron personas con brazaletes de las FARC, portando armas de largo alcance y tipo pistola, y les dieron plazo de un día para que salieran (lo que hicieron esa misma noche), dejándole al señor ROMERO GRAJALES la razón de que no volviera por allá (record 10' y ss); que fue amordazado y golpeado, lo mismo que su esposa LUZ DARY (minuto 21:10); que sentía que pasaba harta gente de noche (escuchaba el ruido de sus botas) pero no podía identificarla (minuto 11:50); que fue testigo de varios enfrentamientos en el sector (minuto 23.50).

La testigo LUZ DARY SÁNCHEZ IQUIRA (compañera permanente de JAIME DE JESÚS AGUIRRE CANO).

Misma fecha y mismo CD que obra a folio 352A, cdno 2, expediente 2014-066. Irrumpe en llanto al momento de referirse a lo acontecido el día de los hechos (minuto 40:30). Refiere haber sido amenazada con un arma sobre su cabeza, ultrajada y golpeada; que los agresores estuvieron hasta las 3:30 de la tarde aproximadamente (minuto 53:20); que en varias ocasiones pasaba gente por el lugar, que subía y bajaba y se sentía el sonido de las botas; que varias veces hubo enfrentamientos en (la vereda) El Mango, que queda al otro lado, pasando el río (minuto 57:10 y ss).

Las pruebas antes citadas son demostrativas de la existencia del conflicto armado en el municipio de Piendamó, y puntualmente de los hechos de violencia ocurridos con ocasión del mismo en el interior de los predios reclamados, así como del consiguiente desplazamiento sufrido por el señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES.

No obstante lo anterior, es preciso decir que, además de los prenombrados testigos, en esa misma fecha (17 de julio de 2014) declararon también como tales ANA CECILIA CAMPO AGREDO, JOSÉ RAÚL MOSQUERA FIGUEROA y MANUEL DOLORES CAMPO AGREDO (los dos primeros residentes en la vereda de ubicación de los inmuebles), quienes coincidieron en que nunca vieron guerrilla ni se enteraron de problemas de

orden público en el sector, y que supieron de confrontaciones armadas pero en otros municipios: Morales y Caldono²⁰. En sentido similar declaró CARLOS MORERA MOSQUERA, también nacido y criado en la vereda²¹.

Esa aparente contradicción obedece a que, según lo indicó el testigo AGUIRRE CANO (minuto 18:10, mismo CD), casi nadie se dio cuenta de lo acontecido el día en que fueron intimidados y amenazados por miembros del grupo armado ya mencionado, amén de que, conforme lo expuso su compañera LUZ DARY (minuto 57:10 y ss), era por el camino de la finca que pasaban los alzados en armas y no por las otras fincas, lo que permite inferir que fue esta la razón por la cual los vecinos del predio y demás habitantes del sector no se enteraron de lo sucedido ese nefasto día.

La anterior –podría decirse– explica que en la “*TABLA N° 1 UBICACIÓN DE PREDIOS RECLAMADOS POR LA VÍCTIMAS DE ABANDONO O DESPOJO MICRO-ZONA PIENDAMO*”, diseñada en cada una de los dos solicitudes de restitución (expediente 2014-00066, fl 34 fte, y expediente 2014-00165, fl 5 vto), solo se reporten dos 2 predios (mismos aquí reclamados) en la vereda Melcho del municipio de Piendamó.

²⁰ ANA CECILIA CAMPO AGREDO, ama de casa, de 55 años de edad. Record 1:23' y ss de la grabación contenida en el CD que obra a folio 338A. Dijo residir en la vereda Melcho del municipio de Piendamó en el cual nació; que conoce al señor AGUIRRE CANO desde cuando le compró los inmuebles a RAFAEL JARAMILLO; que desde que tiene uso de razón jamás se ha visto guerrilla ni problemas de orden público en la vereda, la que es muy sana.

JOSÉ RAUL MOSQUERA FIGUEROA, soltero, en unión libre, de 51 años de edad. record 1:37' y ss, mismo CD. Manifestó vivir en la vereda Melcho desde que nació; que le ayudaba a don LUIS OCTAVIO en la labores agrícolas; que en la edad que tiene jamás se ha encontrado con guerrilla; que ha sabido de enfrentamientos en la vía Panamericana, que sale a Caldono; que don LUIS OCTAVIO y don JAIME nunca le dijeron que la guerrilla los hubiere “sacado” del sector; que nunca hubo amenazas y que “*eso por ahí es muy sano*”.

MANUEL DOLORES CAMPO AGREDO, agricultor, separado, de 58 años de edad, residente en la vereda San Pedro del municipio de Piendamó. Record 1:49' y ss, mismo CD. Expresó conocer a don LUIS OCTAVIO ROMERO desde cuando le compró los lotes a RAFAEL JARAMILLO; que vivió en la vereda Melcho; que nunca hubo problemas de guerrilla o delincuencia común; que no supo de nadie que hubiere tenido que abandonar la vereda por motivo de amenazas.

²¹ CARLOS MORERA MOSQUERA, agricultor, con quien el opositor negoció los inmuebles aquí solicitados. Rindió testimonio el 21-7-106, CD que obra a folio 340A_Record 8:30' y ss. Aseguro no haber identificado presencia de grupos al margen de la ley, salvo (tal vez dijo) por Morales y Caldono. Que el sector no tiene problemas de nada; que hasta “borrachos” se encuentran en la carretera y no pasa nada (minuto 15:30). Dijo no haber conocido ninguna situación de que en la región alguna persona hubiere debido abandonar su finca por razón de amenazas de la guerrilla o de los paramilitares; que en los 55 años que tiene no pasa nada (record 16'30”). Aseveró que nunca escuchó sobre amenazas al señor LUIS OCTAVIO, y que si hubiera sabido que eso era así, “¡qué iba a estar comprando!”. (Record 18'30”).

Aunque se trata de un testigo con interés directo en el proceso, por ser la persona con quien el opositor negoció los inmuebles materia de restitución, su dicho ofrece credibilidad por cuanto es consistente con el de los otros testigos acabados de nombrar.

En todo caso, las declaraciones de ANA CECILIA CAMPO AGREDO, JOSÉ RAÚL MOSQUERA FIGUEROA y MANUEL DOLORES CAMPO AGREDO resultan poco creíbles si se observa que van en contravía de las pruebas, ya reseñadas²², del conflicto armado en el municipio de Piendamó (y otros del departamento del Cauca).

Es pertinente decir entonces que está acreditada la existencia de la confrontación armada y del accionar permanente de las FARC en el Departamento del Valle del Cauca, y específicamente en el municipio de Piendamó, lo que aparece documentado en el informe de contexto allegado por la UAEGRTD y –en lo que al nombrado municipio se refiere–, corroborado con las declaraciones de JAIME DE JESÚS AGUIRRE CANO y ante todo de LUZ DARY SÁNCHEZ IQUIRA.

ii. Relación jurídico-material con el predio reclamado. Alusión a las situaciones de desplazamiento y despojo.

Líneas atrás quedó dilucidado que uno de los requisitos de la restitución predial consiste en que el reclamante sea o hubiere sido propietario o poseedor de un predio particular, u ocupante de uno baldío.

En tratándose de propietarios (caso *sub judice*), es preciso distinguir entre el *reclamante que continúa siendo dueño del predio solicitado en restitución* y el *reclamante que dejó de ser dueño del predio solicitado en restitución* (ya sea por haberlo enajenado, evento *sub examine*, o porque un tercero poseedor lo hubiere adquirido por prescripción adquisitiva).

En la hipótesis del reclamante que continúa siendo dueño del predio solicitado, procede la restitución material, efecto para el cual es menester acreditar, siquiera sumariamente (así lo advierte el artículo 78 de la Ley 1448) un **desplazamiento o abandono forzado de la tierra**, entendiéndose por tal *una situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, que le impide atender el predio y ejercer su administración, explotación y contacto directo durante el desplazamiento* (inciso 2° del artículo 74).

En la segunda hipótesis (reclamante que dejó de ser dueño del predio que solicita le sea restituido), procede la restitución jurídica y material, fines para los cuales es menester demostrar, en igual forma siquiera sumariamente (según lo dispone también el artículo 78) un **despojo** del fundo, que consiste *“en la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho,*

²² La sinopsis de acciones armadas atribuidas por la DIJIN a las FARC, visible a fls. 38 vto y ss del cuaderno 001 (expediente N° 2014-00066); y el oficio de fecha 24 de septiembre de 2013, emanado de la comandancia de la Vigésima Segunda Brigada, obrante a fl. 59 vto, cuaderno 001 (expediente N° 2014-00066 y fl. 100 vto, cuaderno 001, expediente N° 2014-00165).

mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia” (resaltado fuera de texto, inciso 1° del artículo 74 precitado).

Como puede observarse, el *abandono o desplazamiento forzado de la tierra* y el *despojo de la misma* son dos fenómenos distintos e independientes, que bien pueden concurrir o darse de manera única o individual (suceder uno solo de ellos) o conjunta (que una misma víctima sufra el desplazamiento de su predio y también el despojo de este).

En ese abanico de posibilidades es factible, incluso, que una persona abandone no solo su predio sino su entorno por razones ajenas a hechos de violencia inherentes al conflicto armado (sin que se estructure, por tanto, un abandono forzado de la tierra en los términos consagrados en el inciso 2° del artículo 74 de la Ley 1448), y no obstante sufra, posteriormente, un despojo de su heredad (la transfiera en circunstancias que impliquen que el adquirente se aproveche de la situación de violencia y en virtud de ello prive al enajenante de su propiedad, posesión u ocupación sobre el predio).

Puede acontecer también que la enajenación del inmueble no configure un despojo (no suponga en el adquirente el aprovechamiento de una situación de violencia con ocasión de lo cual priva al enajenante de su propiedad, posesión u ocupación sobre el fundo), y que, sin embargo, el enajenante sea víctima de desplazamiento forzado, pero no de desplazamiento forzado de su predio.

Es viable en igual forma que una persona sea despojada de su tierra (obligada a enajenarla y privada arbitrariamente de ella), pero al mismo tiempo coaccionada a permanecer en ella y a no abandonarla (una especie de desplazamiento hacia adentro, podría decirse). Es más, la propia Ley 1448 [artículos 78 y 97, literal b)], admite la posibilidad de que varias personas sufran, respecto de un mismo predio, de manera independiente –no conjunta ni colectiva–, desplazamientos o despojos sucesivos, lo que presupone, necesariamente, que el segundo y eventuales ulteriores desplazados o despojados hayan llegado al inmueble por medios legítimos, siendo perfectamente viable que el primer desplazado o despojado vea frustrada su aspiración a la restitución del predio cuando quiera que este hubiere sido ya restituido a uno de los ulteriores desplazados o despojados.

Lo antes expuesto permite concluir que no siempre que se enajene un inmueble con posterioridad al abandono o desplazamiento del mismo, se configura per se un despojo, y no en todas las ocasiones en que acontezca un despojo han de invalidarse invariablemente todos los actos de enajenación del inmueble.

iii. Distinción entre *desplazamiento forzado* y *desplazamiento forzado de tierras*.

Para ahondar más en la materia, es preciso distinguir entre (*simple*) *desplazamiento forzado* y *desplazamiento forzado de tierras*. Respecto del primero, el parágrafo 2° del artículo 60 de la propia Ley 1448, que hace parte del **Capítulo III De la atención a las víctimas del Desplazamiento Forzado**, del **Título III Ayuda Humanitaria, Atención y Asistencia**, preceptúa: “*Para los efectos de la presente ley, se entenderá que es víctima del desplazamiento forzado toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de las violaciones a las que se refiere el artículo 3° de la presente Ley*”. En relación con el segundo, el inciso 2° del artículo 74, que es norma posterior y que hace parte **Capítulo III Restitución de Tierras, Disposiciones Generales**, del **Título IV Reparación de las Víctimas**, dispone: “*Se entiende por abandono forzado de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el período establecido en el artículo 75*”.

De lo transcrito en precedencia, se colige que bien se puede ser desplazado, y por ende *víctima del conflicto armado*, sin ser desplazado de la tierra, ya sea por no ser propietario, poseedor u ocupante de predio alguno, o porque a pesar de serlo no se tenga impedimento para atender el inmueble correspondiente (v gr. porque el predio esté ubicado en una zona no afectada por el conflicto) y ejercer la administración, explotación y contacto directo con el mismo.

En la anterior forma, siendo el *abandono o desplazamiento forzado de la tierra* y el *despojo de la misma* dos institutos distintos, debidamente delimitados, bien puede suceder que una persona hubiere sufrido un desplazamiento obligado de su inmueble (con lo cual queda legitimada para solicitar la restitución predial de que tratan los artículos 72 y siguientes de la Ley 1448), y transferido luego –ella misma– el inmueble correspondiente a un tercero, sin que por ello el acto de enajenación respectivo configure una contingencia de despojo (por no darse un aprovechamiento de la situación de violencia ni una privación arbitraria de la propiedad por parte del adquirente).

iv. **Desplazamiento en el caso *sub judice*.**

Circunscritos al caso *sub examine*, se tiene que, desde el preciso momento en que el solicitante dejó de ir a sus inmuebles a raíz del mensaje que le dejaron los miembros de las FARC en el sentido de que no volviera a sus heredades, sufrió, per se, un desplazamiento forzado de la tierra, y mal puede decirse que este no aconteció en la medida en que continuó visitando los fundos. En realidad el contacto con aquellos no era ya el mismo que venía sosteniendo antes de las amenazas. Además, no puede perderse de vista que el desplazamiento o abandono forzado de la tierra que confiere derecho a la restitución predial puede ser solo una situación temporal –como lo advierte de

manera expresa el artículo 74 de la Ley 1448– cual ocurrió en el caso *sub lite*, caracterizado por la imposibilidad que tuvo el accionante para ejercer la administración y explotación plena y directa de sus predios en razón de las amenazas que recibió. Y si bien es cierto que su entenado y la compañera permanente de éste se encargaron de la administración de los fundos desde la época en que el señor ROMERO GRAJALES dejó de administrarlos de manera directa motivado por el temor en que se sumió ante la presencia de guerrilla en el sector, aquellos sufrieron también la misma o peor suerte que el solicitante en cuanto fueron ultrajados y maltratados por militantes de las FARC, quienes les impusieron un término perentorio para que abandonaran el lugar. Más todavía, JAIME DE JESÚS (el hijastro del solicitante) y su señora LUZ DARY manifestaron haber regresado a sacar los animales, pero que estos ya no estaban, y que no alcanzaron a sacar nada porque tuvieron que salir huyendo y luego no volvieron.

v. Procedencia de la restitución // Análisis de la presunción de despojo en el caso concreto.

Lo hasta aquí expuesto es suficiente para concluir que al haber sido el señor ROMERO GRAJALES víctima de un desplazamiento forzado de su tierra, le asiste el derecho a la restitución, la cual habría lugar a decretar sin más consideraciones si no fuera porque i) se trata de un adulto mayor que ha manifestado de manera reiterada que no es su deseo volver a los predios, y ii) porque dichos bienes raíces fueron enajenados y se encuentran –por tanto– en la actualidad en poder de un tercero, JHON BAIRON GARCÉS FRANCO, aquí opositor (lo que hace ineludible determinar si, a más del desplazamiento, el solicitante sufrió también un despojo de sus fundos).

Sobre el particular, el artículo 77, numeral 2, literal a., de la Ley 1448, consagra la presunción legal (y por ende susceptible de prueba en contrario), de que hay ausencia de consentimiento o causa lícita en el acto jurídico inherente a la transferencia de derechos reales sobre el inmueble objeto de restitución cuando en la colindancia del mismo *“hayan ocurrido actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono”*, o cuando se trate de inmuebles respecto de los cuales se hubiere solicitado *“medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, excepto en aquellos casos autorizados por la autoridad competente”*; o de fundos respecto de los cuales haya sido desplazada *“la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes convivía o sus causahabientes.”*

En tales casos, dice el literal e. del mismo numeral 2 del artículo 77, si no se logra desvirtuar la presunción de ausencia de consentimiento, se reputa inexistente el acto o negocio jurídico correspondiente y viciados de nulidad absoluta los actos o negocios posteriores.

Para los fines aquí previstos, ha de tenerse en cuenta que el solicitante vendió y transfirió los predios que ahora reclama a los hermanos JHON BAIRON y NANCY GARCÉS FRANCO, mediante escritura pública número 1103 de 25 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Única de Piendamó, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria abiertos a los fundos (fls. 143 a 147, cdno 1, expediente N° 2014-066); y que posteriormente la señora NANCY GARCÉS FRANCO vendió y transfirió sus cuotas de propiedad sobre los inmuebles a su hermano JHON BAIRON, mediante escritura pública número 308 de 22 de abril de 2008, corrida en la Notaría Única de Piendamó, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria precitados (fls. 136 a 139, mismos cuaderno y expediente).

A efectos de resolver lo concerniente a la presunción citada, es preciso decir, a la par que anticipar, que tanto el consentimiento como la causa lícita son requisitos de la validez del acto o negocio jurídico, conforme lo prevé el artículo 1502 del Código Civil, que en lo pertinente dispone: “*Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: (...) 2. Que consienta en dicho acto o declaración (...) 4. que tenga una causa lícita*”, y su ausencia implica que el acto o negocio respectivo no surja a la vida jurídica o quede viciado de nulidad absoluta²³, según lo establecen los artículos 1741 y 1742 ibídem, que en su orden rezan:

C.C. Art. 1741.- “*La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”. (Resaltado fuera de texto).

C.C. Art. 1742.- Subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936.- “*La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria*”.

Retornando al caso concreto, es innegable que tanto el solicitante como su compañera permanente, su hijastro y la compañera permanente de este, fueron víctimas de desplazamiento forzado, por lo que con arreglo al apartado final del literal a. del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448, ha de presumirse, legalmente, la ausencia de consentimiento o causa lícita en el acto de

²³ Sobre el referido tópico, puede consultarse la sentencia de 14 de agosto de 2000, la CSJ, C. M. P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

171

transferencia de los inmuebles y, por ende el despojo de los mismos. Sin embargo, como quiera que se trata de una presunción legal (que admite prueba en contrario), la misma no puede ser aceptada de manera concluyente si en cuenta se tiene que es perfectamente desvirtuable (así lo establece, incluso, el literal e. del numeral 2 citado).

A efectos de establecer si en este caso específico queda o no desvirtuada la presunción antecitada, es preciso observar que en el mismo confluyen las siguientes particularidades que lo caracterizan:

1) Fue el propio solicitante quien confesó haberles manifestado a los hermanos GARCÉS FRANCO, quienes le compraron los inmuebles, que la decisión de venderles obedeció a problemas netamente económicos con entidades financieras; que así se los indicó cuando lo interrogaron al respecto; y que nunca les dejó saber que actuó motivado por las amenazas de las FARC (de cuyos actos, dicho sea de paso, no fueron ni son responsables los aludidos compradores).

2) El mismo reclamante reconoció que no podía dejarles saber a los compradores la situación de violencia de que venía siendo víctima, porque de lo contrario no le habrían comprado. En relación con este aspecto, el opositor, JHON BAIRON GARCÉS FRANCO, en el interrogatorio que le fue practicado en el proceso el 17-7-2014, fue categórico al señalar que pasaba considerable parte del tiempo con el señor LUIS OCTAVIO, en quien confiaron él y su hermana, y que si les hubiere hablado de amenazas no habrían comprado los predios.

3) Los mencionados compradores no solo no se enteraron de las amenazas ni se aprovecharon de ello ni ejercieron presión sobre el enajenante para que les transfiriera los inmuebles, sino que tampoco se hicieron a los predios de manera arbitraria.

4) Fue el tradente el que les indicó a los compradores que prefería que fuera la familia GARCÉS FRANCO la que se quedara con las propiedades, y nunca les comunicó haber sido hostigado o amenazado. Incluso reconoció expresamente haber omitido tal información y fue enfático en que los compradores son excelentes personas y que no lo obligaron a negociar (minutos 29:30 y 45').

5) Los hermanos GARCÉS FRANCO le compraron al verdadero y legítimo propietario de los inmuebles, y así lo constataron.

Las precitadas particularidades denotan, no una situación de aprovechamiento indebido, sino un propósito de ayuda mutua, el que suele darse entre amigos (como lo eran –y no existe prueba de que no continúen siéndolo– el señor ROMERO GRAJALES y hermanos GARCÉS FRANCO), y

también entre arrendadores y arrendatarios que cultivan relaciones amigables (como las que edificaron ciertamente LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES con NANCY GARCÉS FRANCO y su familia durante el desarrollo del contrato de arrendamiento entre ellos celebrado, el primero como arrendador y los segundos como arrendatario), según se indica en las respuestas a los hechos “DÉCIMO SEXTO” de la solicitud de que trata el expediente 2014-00066 y “VIGÉSIMO” de la solicitud a que se refiere el proceso 2014-00165).

Las aludidas peculiaridades evidencian también que los compradores actuaron con la conciencia comprobada de haber adquirido el derecho —en este caso la propiedad de los inmuebles— de quien tenía la facultad de transferirlo (como en efecto aconteció). Se trató de un contrato celebrado entre personas conocidas y plenamente capaces y sin que mediare error, fraude, violencia o fuerza por parte de los compradores, tanto es así que, según lo manifiesta el señor ROMERO GRAJALES, las negociaciones o conversaciones para la compraventa de los inmuebles comenzaron en el año 2005 y el contrato apenas se perfeccionó varios meses después, en noviembre de 2006 (hechos “VIGÉSIMO” y “VIGÉSIMO SEGUNDO” de la demanda de que trata el proceso 2014-165).

De lo antedicho se sigue que los compradores actuaron con honestidad, probidad, lealtad y rectitud, y que adoptaron los medios posibles para verificar la regularidad de la situación con el fin de no violarle derechos al vendedor ni hacerlo caer en error

Todo lo antes expuesto, no solo desvirtúa la presunción de ausencia de consentimiento o causa ilícita del contrato por medio del cual el señor ROMERO GRAJALES vendió a los hermanos GARCÉS FRANCO los inmuebles varias veces mencionados, sino que lleva a concluir que actuaron de buena fe, incluso exenta de culpa.

No sobra agregar que tampoco se configura aquí la presunción (también legal y susceptible de prueba en contrario) de ausencia de consentimiento o causa lícita descrita en el literal d. del numeral 2 del artículo 77 citado, que tiene lugar cuando *“el valor formalmente consagrado en el contrato, o el valor efectivamente pagado, sean inferiores al cincuenta por ciento del valor real de los derechos cuya titularidad se traslada en el momento de la transacción”*, causal que se trae a colación habida cuenta que el solicitante afirmó haber vendido los predios por la suma de \$20'000.000 cuando, según él, el valor real podía ser de \$150'000.000.

A este respecto es preciso decir que no está probado que la suma de \$20'000.000 que el propio solicitante dijo le fue pagada por los predios, sea inferior al 50% del valor real de los mismos al momento de la transacción.

En torno a la materia, el inciso 2° del artículo 89 de la Ley 1448 dispone: *“El valor del predio lo podrá acreditar el opositor mediante el avalúo comercial del*

142

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data. The text also mentions that regular audits are necessary to identify any discrepancies or errors in the accounting process.

In addition, the document highlights the need for a clear and concise reporting structure. Management should be provided with timely and accurate financial statements that clearly show the company's performance over a specific period. This information is crucial for making informed decisions and for communicating the company's financial health to stakeholders.

Furthermore, it is noted that the accounting system should be flexible enough to accommodate changes in the business environment. As the company grows and its operations evolve, the accounting methods and software used should be able to adapt to these changes without causing significant disruption.

The document also touches upon the importance of staying up-to-date with the latest accounting standards and regulations. Compliance is a key aspect of financial reporting, and failing to adhere to these standards can result in legal penalties and damage to the company's reputation.

Finally, the text concludes by stating that a strong accounting system is the backbone of a successful business. It provides the necessary data for strategic planning, budgeting, and performance evaluation. By investing in a robust accounting system and ensuring its proper implementation, a company can gain a significant competitive advantage in the market.

The document is intended to serve as a guide for businesses looking to improve their accounting practices and ensure the accuracy and reliability of their financial records.

For more information on accounting best practices, please refer to the attached documents and contact our support team.

predio elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz de las calidades que determine el Gobierno Nacional. Si no se presenta controversia sobre el precio, se tendrá como valor total del predio el avalúo presentado por la autoridad catastral competente”.

Para el caso objeto de decisión, se tiene que el opositor allegó sendos avalúos de los predios, incluidos los cultivos que plantó y las mejoras que realizó en los mismos, con el fin de que le fueren reconocidos dichos valores en caso de que fuere obligado a restituir los inmuebles.

Los aludidos avalúos no son atendibles, no solo por no referirse a los valores de los fundos al momento de la negociación, sino por cuanto no fueron elaborados por una Lonja de Propiedad Raíz como tampoco con sujeción a los parámetros contenidos en los artículos 41 y 42 del Decreto 4829 de 2011 (una observación en ese sentido la hace la representante del Ministerio Público en memorial fechado el 9 de diciembre de 2014 visible a folios 283 a 285 del cdno 2 del expediente 2014-165).

En la anterior forma, no habiéndose allegado otras pruebas sobre los valores de los inmuebles, han de tenerse como valores reales de los mismos (según lo ordena el inciso 2° del artículo 89 de la Ley 1448) los reportados por la autoridad de catastro, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC, que conforme aparece consignado en la escritura pública número 1103 de 25 de noviembre de 2006, ascendieron a \$2'212.000 el predio LA LUISA y \$2'613.000 el predio LA FENICIA (fls. 147, fte y vto, cdno 1, expediente N° 2014-066). Incluso, para el 17 de marzo de 2014, según certificado que obra a folio 259, los valores catastrales de los inmuebles eran: \$4'859.000 LA LUISA y \$8'820.000 LA FENICIA.

Confrontados los referidos valores con el precio de \$20'000.000 que, se itera, fue la suma que el señor ROMERO GRAJALES reconoció le fue pagada por los predios, se tiene que no es cierto que los inmuebles hubieren sido vendidos por un valor inferior al 50% de su valor real al momento de la transacción.

En resumen, el caso concreto se caracteriza por el hecho de que, antes de la enajenación de los inmuebles, el reclamante sufrió el abandono o desplazamiento forzado de los mismos, de donde se sigue que el derecho a la restitución surgió desde el mismo momento en que padeció el desplazamiento, del cual no fueron responsables los hermanos GARCÉS FRANCO, como tampoco de despojo alguno, pues está probado que no se enteraron del desplazamiento, ni se aprovecharon de situación de violencia alguna, ni incurrieron en privación arbitraria de la propiedad en contra del señor ROMERO GRAJALES. Bien puede decirse que, aunque es innegable que hubo un desplazamiento, no es dable decir que aconteció un despojo, lo que impone respetarle al opositor sus derechos de propiedad sobre los inmuebles.

...the ... of ...

Las precitadas consideraciones, que campean en favor del aquí opositor, alertan también sobre la precaución que debe tenerse de adelantar la acción sin daño en su contra.

Así las cosas, como consecuencia de la restitución que habrá de decretarse, la que se concederá en la modalidad de restitución por equivalente, como pasa a sustentarse, esta Sala le respetará al opositor la propiedad de los predios y por lo mismo, no solo no se declararán inexistentes ni se invalidarán los actos jurídicos mediante los cuales adquirió los fundos, sino que se ordenará comunicarle a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente que el dominio de los bienes continúa en cabeza del señor JHON BAIRON GARCÉS FRANCO.

vi. Restitución subsidiaria.

Si bien el señor ROMERO GRAJALES tiene derecho a restitución, la misma procede pero en la forma subsidiaria establecida en los artículos 72 y 97 de la Ley 1448 de 2011, con apoyo en las siguientes precisiones:

1) Como se dijo antes, en este evento no es procedente la restitución jurídica y material por las razones ya anotadas.

2) El propio solicitante, señor ROMERO GRAJALES, cuando se le preguntó “*Cuál es su pretensión con los predios solicitados en restitución*” (pregunta contenida en el FORMULARIO AMPLIACIÓN DECLARACIÓN) respondió:

“(...) YO LO ÚNICO QUE QUIERO ES UNA MEDIA TRANQUILIDAD PARA MÍ. PORQUE LOS MÉDICOS ME DICEN QUE TENGO QUE ESTAR TRANQUILO. (...)”

YO QUIERO UN MEDIO SALARIO UNA MEDIA PENSIÓN.

NO VOLVERÍA A PIENDAMÓ NI CUANDO ME LOS REGALARAN Y SEGUNDO POR LA EDAD, Y POR MI ENFERMEDAD”. (Fl. 81, proceso 2014-00066, cdno 1, y fl. 51, proceso 2014-00165, cdno 1).

3) Tales manifestaciones las reiteró, en su esencia, en el interrogatorio de parte absuelto ante el juzgado instructor, frente al cual expresó que si le restituyen no dura dos días y que, dada su edad y la enfermedad que padece, no retornaría (minuto 35 de su declaración).

4) En esas circunstancias la restitución de los inmuebles no constituiría una medida adecuada y efectiva de reparación, dada la persistencia de la afectación emocional sufrida por el reclamante, por lo que regresar a los predios supondría un riesgo para su salud e integridad moral y síquica.

5) La restitución de los mismos inmuebles sería contraindicada atendida su avanzada edad (83 años)²⁴, su delicado estado de salud (ha sido intervenido quirúrgicamente en no menos de 6 ocasiones por razón de complicaciones arteriales y coronarias), y su deseo, respetable en razón de su edad y estado de salud, de no volver a los mismos.

6) Se trata de un adulto mayor con frágil salud, que, dada su avanzada edad, presenta además agotamiento físico, lo que amerita especiales cuidados y consideraciones para con él, so pena de poner en riesgo su vida e integridad personal. En relación con este aspecto, al ser el solicitante una persona octogenaria, es seguro que, conforme lo enseñan las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, presenta diversos síntomas de agotamiento, tanto en los órdenes físico y mental, como en los planos emocional y psíquico.

Soportes legales de lo antes expuesto son: i) la Ley 1251 de 2008 (*Por la cual se dictan normas tendientes a procurar la protección, promoción y defensa de los derechos de los adultos mayores*)²⁵, cuyo artículo 3 dispone que se considera **Adulto Mayor** “aquella persona que cuenta con sesenta (60) años de edad o más”; y ii) la Ley 1276 de 2009 (*A través de la cual se modifica la Ley 687 del 15 de agosto de 2001 y se establecen nuevos criterios de atención integral del adulto mayor en los centros vida*), que en el literal b) de su artículo 7 define como **Adulto Mayor** “aquella persona que cuenta con sesenta (60) años de edad o más”, al paso que agrega: “A criterio de los especialistas de los centros vida, una persona podrá ser clasificada dentro de este rango, siendo menor de 60 años y mayor de 55, cuando sus condiciones de desgaste físico, vital y psicológico así lo determinen”. Y no sobra agregar que el artículo 6, numeral 4, de la Ley 1251 citada, impone al propio **Adulto Mayor** los siguientes deberes:

- a) Desarrollar actividades de autocuidado de su cuerpo, mente y del entorno;*
- b) Integrar a su vida hábitos saludables y de actividad física;*
- c) Hacer uso racional de los medicamentos siguiendo las recomendaciones médicas prescritas;*
- d) Participar activamente en las actividades deportivas, recreativas y culturales que le permitan envejecer sanamente, de planeación de políticas públicas y programas que se diseñen a favor de este grupo de población en lo local;*

²⁴ Nació el 11 de abril de 1933 según consta en su cédula de ciudadanía visible a folios 72 y 117 del cdno 1 del proceso 2014-00066.

²⁵ Sobre el particular versa la sentencia T-533 de 2010, en cuyo pie de página número 31 se precisa: “Debe aclararse que anteriormente, y ante un vacío normativo al respecto, la jurisprudencia de la Corte Constitucional asumía que la “tercera edad” comenzaba cuando se superaba el promedio de vida de los colombianos certificado por el DANE; sin embargo, a partir de la expedición del artículo 2° de la ley 1251 de 2008 y de los artículos 1° y 7° de la ley 1276 se llena este vacío, pues se establece que pertenecerán a la tercera edad las personas que cuenten con más de 60 años de edad, siendo obligatorio garantizarles todos beneficios que se derivan del ordenamiento constitucional y legal por su condición de sujetos de especial protección”.

- e) *Promover la participación en redes de apoyo social que beneficien a la población, en especial aquellas que se encuentran en condiciones de extrema pobreza y de vulnerabilidad social, así como vigilar el cumplimiento de las políticas sociales y de asistencia social que se desarrollen en su identidad territorial;*
- f) *Propender por su propio bienestar y crear condiciones que le permitan reducir su nivel de dependencia familiar y estatal, haciéndolo autosuficiente y desarrollando sus capacidades y potencialidades;*
- g) *Proporcionar información verídica y legal de sus condiciones sociales y económicas”.*

Como puede observarse, la propia ley (en particular las leyes 1251 de 2008 y 1276 de 2009 ya citadas), enseña que una persona mayor de 60 años de edad, requiere cuidados no solo personales sino de parte de terceros, entre éstos ciertas instituciones especializadas [literal d) del artículo 7 de la Ley 1276 de 2009].

La restitución por subsidiaria aquí referida resulta –también– afín al postulado que inspira el Principio Pinheiro 21.1.²⁶, que reza: “(...) *Para cumplir el principio de la justicia restitutiva, los Estados velarán porque el recurso de indemnización sólo se utilice cuando el de restitución resulte de hecho imposible*”, cual ocurre ciertamente al pretender que una víctima adulta mayor retorne a un predio rural y se reasiente en el mismo, cometido éste que exige constante, continuado e ininterrumpido laborío para su adecuada explotación agrícola o pecuaria.

Un precedente sobre el particular, se encuentra consignado en la sentencia de esta misma Sala, proferida en la Acción de Restitución de Tierras de YOMEIRA BEATRIZ GUTIÉRREZ DE VILLAMIZAR (expediente número 20001-31-21-002-2014-00001-01), en el cual se expuso:

“6. DE LA REPARACIÓN INTEGRAL Y EL ENFOQUE DIFERENCIAL.

El inciso 1º del artículo 25 de la Ley 1448 de 2011, establece que las víctimas tienen derecho a una reparación integral del daño sufrido, “...de manera adecuada, diferenciada, transformadora y efectiva...”, de tal forma que no solo se pretende retrotraer a los reclamantes a la situación que vivían antes de los hechos victimizantes, desde una perspectiva retributiva clásica, sino introducir medidas que permitan superar “...los esquemas de discriminación

²⁶ Los Principios Pinheiro son un conjunto de cánones o postulados consignados en el Manual sobre Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de Refugiados y Personas Desplazadas, (aprobado por la Sub-Comisión de Protección y Promoción de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas en agosto de 2005), cuyo objeto es “contribuir al fortalecimiento de la protección del derecho a la restitución y, por tanto, a la prevención de conflictos y a la consolidación de la paz recientemente lograda”, según se indica en el prefacio del mismo. No huelga decir que en la sentencia T-821 de 2007, se dijo que los aludidos principios “(...) hacen parte del Bloque de constitucionalidad en sentido lato, en tanto son desarrollos adoptados por la doctrina internacional, del derecho fundamental a la reparación integral por el daño causado (C.P. art. 93.2)”.

y marginación que contribuyeron a la victimización, bajo el entendido que transformando dichas condiciones se evita la repetición de los hechos y se sientan las bases para la reconciliación en el país. El enfoque transformador orienta las acciones y medidas contenidas en el presente Decreto hacia la profundización de la democracia y el fortalecimiento de las capacidades de las personas, comunidades e instituciones para su interrelación en el marco de la recuperación de la confianza ciudadana en las instituciones. Asimismo las orienta a la recuperación o reconstrucción de un proyecto de vida digno y estable de las víctimas”²⁷ punto en que resulta de la mayor importancia contar con la participación del afectado en el planteamiento de las medidas de reparación, sin perder de vista que el retorno debe fundarse en un consentimiento expresado libre de toda presión o coacción”. (Folios 26 y 27 de la sentencia).

vii. Beneficiarios de la restitución.

Conforme lo disponen los artículo 91, parágrafo 4^o²⁸, y 118²⁹ de la Ley 1448, la restitución se hará a nombre del reclamante, LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, y de su compañera permanente ROSA ADELA CANO CANO, quien convivía con aquel al momento del desplazamiento o abandono forzado de los inmuebles, según se pide (y confiesa) en las solicitudes [hechos “DÉCIMO PRIMERO” y “DÉCIMO SEGUNDO”]³⁰ y tal como se desprende de otras pruebas que reposan en el expediente (folio 205, Cdno 2, proceso 2014-00066 y folio 53, Cdno 1, proceso 2014-00165).

Por todo lo anterior, se impartirá a la UAEGRTD la orden de que, con cargo a los recursos del fondo de la mencionada unidad, les ofrezca al solicitante y a su compañera permanente, ROSA ADELA CANO CANO, previa consulta con estos, la alternativa de acceder a un inmueble en otra ubicación que cumpla similares características y condiciones a los dos aquí reclamados (artículo 97, Ley 1448), brindándoles la posibilidad de postular o proponer ellos mismos el terreno de las anotadas características. Y, en procura de lograr la reparación pronta y efectiva de la víctima, dada su especial condición de vulnerabilidad, si no se lograre acuerdo alguno en el término de dos (2) meses y salvo que ambas partes decidieren ampliar el plazo para ello, que les compense en dinero la restitución decretada (artículo 98, ibídem), por el valor en que sean evaluados los predios por parte del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN

²⁷ El artículo 5º del Decreto 4800 de 2011, por el cual se reglamenta la Ley 1448 de 2011

²⁸ **Ley 1448, Art. 91, parágrafo 4º.-** “El título del bien deberá entregarse a nombre de los dos cónyuges o compañeros permanentes, que al momento del desplazamiento, abandono o despojo, cohabitaban, así al momento de la entrega del título no están unidos por ley”.

²⁹ **Ley 1448, Art. 118.-** “**Titulación de la propiedad y restitución de derechos.** En todos los casos en que el demandante y su cónyuge, o compañero o compañera permanente, hubieran sido víctimas de abandono forzado y/o despojo del bien inmueble cuya restitución se reclama, el juez o magistrado en la sentencia ordenará que la restitución y/o la compensación se efectúen a favor de los dos, y cuando como consecuencia de la sentencia se otorgue el dominio sobre el bien, también ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que efectúe el respectivo registro a nombre de los dos, aun cuando el cónyuge o compañero o compañera permanente no hubiera comparecido al proceso”.

³⁰ Incluso no está demostrado que no cohabiten en la actualidad.

CODAZZI, IGAC, y con recursos del fondo en mención, valor que deberá ser pagado dentro de los cinco (5) días siguientes a la firmeza del avalúo.

En igual forma, se ordenará que la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, inicie el trámite de identificación de las afectaciones con el fin de otorgarle al solicitante y a su núcleo familiar la indemnización administrativa que corresponda con arreglo a los Decretos 4800 de 2011 (artículo 159), 1377 de 2014 y demás disposiciones concordantes, si a ello hubiere lugar, atendidas las vulneraciones sufridas y las caracterizaciones del o los hechos victimizantes.

Solo resta decir que, como en este caso específico no se ordenará la restitución de los predios reclamados, ni se decretará la inexistencia ni la nulidad de los actos jurídicos de enajenación de los mismos, no habrá lugar a hacer ningún pronunciamiento en torno a la afectación por ronda de río registrada en el mapa que reposa a folio 2, cdno 2, del expediente 2014-00066.

viii. No condena en costas.

Al no evidenciarse temeridad o mala fe de las partes y demás intervinientes, no habrá lugar a imposición de costas, conforme lo dispone el literal s. del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

DECISIÓN:

En mérito de lo así expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil de Decisión Especializada en Restitución de Tierras, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: PROTEGER y RECONOCER a favor de LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.539.738; y su compañera permanente ROSA ADELA CANO CANO, identificada con la cédula de ciudadanía número 24'999.839, el derecho fundamental a la restitución de tierras, pero en la modalidad de restitución por equivalente de que tratan los artículos 72 y 97 de la Ley 1448 de 2011.

SEGUNDO: RECONOCER al señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.539.738; y a su núcleo familiar identificado en las dos solicitudes de restitución, la calidad de víctimas del conflicto armado, y en consecuencia, **ORDENAR** a la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, que inicie el trámite de identificación de las afectaciones con el fin de otorgarles la indemnización

administrativa que corresponda con arreglo a los Decretos 4800 de 2011 (artículo 159), y 1377 de 2014 y demás disposiciones concordantes, si a ello hubiere lugar, atendida la vulneración sufrida y las caracterizaciones del hecho o hechos victimizantes. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

TERCERO: ORDENAR a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS –TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA-, que, con cargo a los recursos del fondo de la mencionada unidad, les ofrezca al solicitante y a su compañera permanente, ROSA ADELA CANO CANO, previa consulta con estos, la alternativa de acceder a un inmueble en otra ubicación que cumpla similares características y condiciones a los dos aquí reclamados (artículo 97, Ley 1448), brindándoles la posibilidad de postular o proponer ellos mismos el terreno de las anotadas características. Y, en procura de lograr la reparación pronta y efectiva de la víctima, dada su especial condición de vulnerabilidad, si no se lograre acuerdo alguno en el término de dos (2) meses) y salvo que ambas partes decidieren ampliar el plazo para ello, que les compense en dinero la restitución decretada (artículo 98, ibídem), por el valor en que sean valuados los predios por parte del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC, y con recursos del fondo en mención, valor que deberá ser pagado dentro de los cinco (5) días siguientes a la firmeza del avalúo. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

CUARTO: ORDENAR la cancelación de la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria número 120-66067 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, referente a la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas, según resolución 0032 de 30/09/2013 proferidas por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE POPAYÁN. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de las medidas cautelares de inscripción de la solicitud de restitución y formalización de tierras y de sustracción provisional del comercio, referente al inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 120-66067 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

SEXTO: ORDENAR la cancelación de la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria número 120-91316 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, referente a la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas, según oficio DTC02 201400873 de 15/5/2014 de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE POPAYÁN. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

SÉPTIMO: ORDENAR la cancelación de las medidas cautelares de inscripción de la solicitud de restitución y formalización de tierras y de sustracción provisional del comercio, referente al inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 120-91316 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

OCTAVO: ABSTENERSE de decretar la inexistencia y/o la nulidad absoluta de los contratos de compraventa perfeccionados mediante las escrituras públicas números 1103 de 25 de noviembre de 2006 y 308 de 22 de abril de 2008, otorgadas en la Notaría Única de Piendamó, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria números 120-66067 y 120-91316.

NOVENO: COMUNICAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, que los derechos de dominio sobre los predios distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 120-66067 y 120-91316 continúa radicados en cabeza del señor JHON BAIRON GARCÉS FRANCO. **OFÍCIESE** lo correspondiente.

DÉCIMO: Sin Costas en este trámite.

UNDÉCIMO: Conforme lo dispone el artículo 93 de la Ley 1448 de 2011, **ORDENAR** la notificación de la presente sentencia por el medio más expedito y eficaz.

Notifíquese y Cúmplase,


DIEGO BUITRAGO FLÓREZ
Magistrado.


GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO
Magistrada.
(con aclaración de voto.)


CARLOS ALBERTO TRÓCHEZ ROSALES
Magistrado.
(con aclaración de voto.)

JURISDICCION SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN
RESTITUCIÓN DE TIERRAS
EN ESTADO No. 126
Santiago de Cali, a las 10:00 horas del día 07 DIC 2016
El Secretario de Despacho de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras

Gloria Lucía Zapata Londoño
CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS.

Aclaración de voto:

Mag. GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO.

| | |
|--------------|---|
| Referencia: | Acción de Restitución y Formalización de tierras. |
| Solicitante: | LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES |
| Opositor: | JOHN BAIRON GARCÉS FRANCO |
| Radicación: | 190013121001201400066 |

Comparto la decisión adoptada por la Sala mayoritaria en cuanto reconoce al señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES y su grupo familiar, la calidad de víctima de desplazamiento forzado del predio “La Luisa”, distinguido con M.I. 120-66067 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, conclusión a la cual se arriba luego del análisis del informe del contexto de violencia imperante en la región donde está ubicado el inmueble y las pruebas recaudadas en el proceso, que dan cuenta de las amenazas, intimidaciones y vejámenes de que fueron objeto por parte de hombres pertenecientes a la guerrilla, y de que tal situación que les impidió la administración y control del predio y su explotación económica, fue el detonante para la posterior venta de la propiedad.

Siendo así, en mi concepto está estructurada plenamente la presunción legal de ausencia de consentimiento en el negocio jurídico realizado posteriormente por el reclamante con los hermanos GARCÉS FRANCO, de que trata el literal a) del numeral 2° del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, la cual no fue desvirtuada en la actuación, pues ninguna prueba se allegó que rompiera el nexo causal entre los hechos violentos y el abandono forzado de la tierra y su posterior enajenación.

No obstante que en este punto me aparto totalmente de las conclusiones expresadas en la sentencia, este concepto es de aclaración y no de salvamento, porque la conclusión final es coincidente, dado que estoy de acuerdo con el análisis de los pormenores de la negociación realizada entre los señores ROMERO GRAJALES y los hermanos GARCÉS FRANCO, en el cual se les atribuye un actuar diligente y cuidadoso,

que no obstante no les permitió percatarse de la irregularidad de la situación y del desplazamiento de que fue víctima su vendedor, y de quienes no es posible predicar un actuar desviado o que pretenda un aprovechamiento indebido de la situación de la víctima, circunstancias que en mi criterio eran elementos, que aunados a la condición de campesinos, quienes habitan en el predio y derivan su sostenimiento y el de su familia del producido del fundo, debían valorarse para mantener en pie el negocio jurídico, ante la imposibilidad de la restitución jurídica y material del bien al reclamante.

En este punto, igualmente debo aclarar que comparto que al señor LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES se le ampare su derecho fundamental a la restitución, por equivalencia, pues siendo la restitución su derecho preferente, en forma expresa así lo solicitó y los criterios de vulnerabilidad analizados en la providencia son suficientes para concluir que la adoptada es la medida que mejor responde a la reparación integral del daño causado en razón del conflicto armado y le puede garantizar el goce efectivo de su derecho.

Así pues, comparto los ordenamientos dados en la sentencia aprobada por la Sala mayoritaria, y con todo respeto aclaro las motivaciones frente a los puntos concretos antes expuestos.

Dejo en esta forma expuestos mis argumentos de aclaración,


GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO.
Magistrada.

Santiago de Cali, 30 de noviembre de 2016.

República de Colombia**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras****Magistrado ponente: Dr. DIEGO BUITRAGO FLÓREZ****ACLARACIÓN DE VOTO**

De manera respetuosa me permito manifestar que aunque comparto el sentido de la decisión, a través de la cual se concede la restitución al solicitante LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES, debo aclarar mi voto en el siguiente sentido:

En la sentencia se indica que las razones que allí se exponen llevan a concluir que los hermanos GARCÉS FRANCO obraron de buena fe "incluso exenta de culpa", para efectos de lo cual se razona que fue el propio solicitante quien confesó haberles manifestado a los antes mencionados que la decisión de venderles el bien obedeció a problemas económicos con las entidades financieras, a la vez que expuso que no podía dejarles saber a los compradores sobre la victimización de que vendría siendo objeto, pues de lo contrario no le habrían comprado.

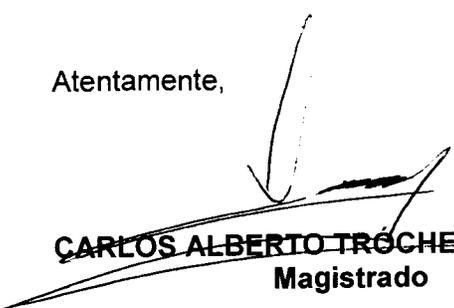
No obstante, en la misma sentencia se reconoce la situación de violencia existente en la zona, por lo que no siendo desconocida ésta por los compradores, no podemos inferir, como se colige en el fallo, que la presunción en esas condiciones quede desvirtuada.

De esa manera, la consideración de que los compradores "adoptaron los medios posibles para verificar la regularidad de la situación con el fin de no violarle derechos al vendedor y hacerlo caer en error" y de que aquéllos no tuvieron conocimiento del desplazamiento, un hecho fácilmente cognoscible por los lugareños y tanto más en tratándose de amigos o allegados, no encuentra sustento en los medios de prueba.

Haber tenido que recurrir al avalúo catastral, históricamente rezagado frente al valor comercial de los bienes raíces en Colombia, no resulta contundente para decir que tampoco se configuró la causal d del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, aspecto íntimamente conectado con el actuar de los compradores, quienes a pesar de la colaboración que en apariencia pudieron brindarle al vendedor y aquí solicitante de su inmueble, no se descarta que se habrían beneficiado comprando barato el fundo.

No obstante, conviniendo en que no está probado el hecho base de esta presunción (la del literal d del numeral 2), hemos de agregar que bien podría estructurarse un actuar caracterizado por la buena fe simple, lo que a la luz de las directrices trazadas en la sentencia C-330 de 2016 podría llevar a una inaplicación del canon buena fe exenta de culpa o a su flexibilización, en favor de los opositores.

Atentamente,


CARLOS ALBERTO TRÓCHEZ ROSALES
Magistrado

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL FIJA ESPECIALIZADA EN RESTITUCION DE TIERRAS
SECRETARÍA

CONSTANCIA EJECUTORIA
SENTENCIA DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 2016

PROCESO: RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS (acumuladas)
RADICACIÓN: 19001-31-21-001-2014-00066-01 y
19001-31-21-001-2014-00065-01
SOLICITANTE: LUIS OCTAVIO ROMERO GRAJALES Representado por la
Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras
Despojadas Territorial – Valle del Cauca.
OPOSITOR: JHON BAIRON GARCÉS FRANCO.

En Santiago de Cali, a los catorce (14) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016), conforme a los ritos del artículo 302 del Código General del Proceso; se deja constancia que la notificación de la sentencia calendada 30 de noviembre de 2016, proferida dentro del proceso de la referencia, se realizó a través **ESTADO n° 126 del 07 de diciembre de 2016**, acorde al artículo 295 ibídem; el cuál permaneció fijado en la Secretaria de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, durante los días 09, 12 y 13 de diciembre de 2016.

Se desfijó el día 13 de diciembre de 2016, siendo las cinco de la tarde (5:00 P.M.).

La ejecutoria de la sentencia, corrió, durante los días 09, 12 y 13 de diciembre de 2016, los cuales transcurrieron en silencio.

GLORIA LUCIA ZAPATA LONDOÑO
Secretaria



Avenida 3 A Norte No. 24 – 24
Santiago de Cali – Valle del Cauca – Colombia
Correo electrónico: secscsr Cali@notificacionesrj.gov.co
Teléfono: 6679618