



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo

Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00

Cartagena, veintitrés (23) de junio de dos mil quince (2015)

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

**Tipo de proceso:** Restitución de Tierras  
**Demandante/Solicitante/Accionante:** Alfonso Manuel Rodríguez.  
**Demandado/Oposición/Accionado:** Luis Alberto Piñeres Cerro y otro.  
**Predio:** Parcela 20 "La Poderosa" – Agustín Codazzi - Cesar.

**2.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

La Sala procede a proferir Sentencia dentro del proceso de Restitución de Tierras regulado por la Ley 1448 del 2011, que formuló la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR - GUAJIRA, en nombre y a favor del señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella donde funge como opositores Banco Agrario de Colombia y Luis Alberto Piñeres Cerro.

**3.- ANTECEDENTES**

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR - GUAJIRA, presentó solicitudes de restitución a favor de Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, exponiendo la siguiente situación fáctica:

Al señor Rodríguez Olivella le fue adjudicado, mediante resolución No. 01650 del 25 de septiembre de 1991, predio rural denominado Iberia-Parcela 20 (La Poderosa) ubicado en la vereda Los Manguitos, municipio de Agustín Codazzi e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799. A raíz de la muerte de su hijo Elkin Rodríguez Orozco el día 27 de septiembre de 2002 sumado a la violencia en la zona decide en el mes de noviembre del mismo año vender todas sus pertenencias y abandonar su parcela. En el año 2003 el solicitante vendió la parcela al señor Emil Sánchez por valor de \$9.000.000. En virtud de lo anterior el señor Rodríguez Olivella solicitó ante la Unidad de Restitución la restitución jurídica y material del predio.

**Pretensiones:**

Como principales se instauraron:

- Que se declare la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras del solicitante y su núcleo familiar, en los términos establecidos por la Corte Constitucional en sentencia T-821 de 2007.
- Que como medida de reparación integral se restituya al actor y su núcleo familiar el predio denominado Iberia – Parcela 20.
- Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Valledupar: I) Inscribir la sentencia en los términos señalados en el literal C del artículo 91 de la ley 1448 de 2011. II) cancelar todo antecedente registral, gravamen y limitaciones de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsas tradiciones y medidas cautelares registradas con posterioridad al abandono, así



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

como la cancelación de los correspondientes asientos e inscripciones registrales, esto para aquellos casos en que lo ameriten.

- Que se ordene cancelar la inscripción de cualquier derecho real que tuviere un tercero sobre el inmueble objeto de restitución, en virtud de cualquier obligación civil, comercial, administrativa o tributaria contraída, de conformidad con lo debatido en el proceso.
- Que se declare la nulidad de los actos administrativos que extingan o reconozcan derechos individuales o colectivos, o modifiquen situaciones jurídicas particulares y concretas, en especial la que ponga fin al procedimiento administrativo tendiente a verificar y declarar cumplida la condición resolutoria del subsidio de tierras en caso de ser contraria a los derechos e intereses de los actores, en el evento de que haya concluido.
- Que se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Valledupar, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la medida de protección jurídica prevista en el artículo 19 de la ley 387 de 1997.
- Que se ordene a la fuerza pública acompañar y colaborar en la diligencia de entrega material del predio a restituir de acuerdo al literal o) del artículo 91 de la ley 1448 de 2011.

Como pretensiones complementarias se incoaron las siguientes:

- Que como medida con efecto reparador se implemente los sistemas de alivios y/o exoneración de los pasivos previstos en el artículo 121 de Ley 1448 de 2011, en concordancia con lo establecido en el artículo 43 y subsiguientes del Decreto 4829 de 2011.
- Ordenar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC -, como autoridad catastral para departamento del Cesar, la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo la individualización e identificación del predio lograda con el levantamiento topográfico y el informe técnico catastral anexo a esta solicitud, o de acuerdo con lo que después del debate probatorio que exista dentro del presente proceso se pueda determinar con respecto a la individualización material del bien solicitado en restitución de tierras, esto de conformidad con lo dispuesto en el literal p) del artículo 91 de la ley 1448.
- Como medida de efecto reparador integral y transformador, se emitan las demás órdenes necesarias para garantizar la efectividad de la restitución jurídica y material del bien inmueble y la estabilidad en el ejercicio y goce efectivo de los derechos de los señores, esto de conformidad a lo dispuesto en el literal p) del artículo 91 de la ley 1448.

Revisado el expediente se observa que la solicitud de restitución fue admitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar (Cesar), agencia judicial que en tal oportunidad ordenó la expedición de edicto emplazatorio para efectos de realizar las publicaciones de que trata el literal e) del artículo 86 de la ley 1448 de 2011, efectuándose la publicación en el diario El Tiempo. También, corrió traslado de la solicitud a la señora Omaira Cecilia Camelo Cárdenas, vinculó como tercero al Banco Agrario de Colombia. Además, ordenó la inscripción de la demanda y la sustracción del comercio del predio, asimismo se ordenó la suspensión de todos los procesos y solicitudes de adjudicación, que tengan incidencia en el predio objeto de restitución, entre otras órdenes.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

Luego, el Banco Agrario de Colombia, por intermedio de apoderado, presentó contestación a la solicitud de restitución; lo mismo hizo el señor Luis Alberto Piñeres Cerro. Más adelante, el Juzgado Especializado, admitió como opositores, al Banco Agrario de Colombia, al señor Luis Alberto Piñeres Cerro y aceptó el llamamiento en garantía realizado por éste al señor Jailin Davila.

Después, mediante auto, el Juzgado Especializado, remitió el expediente para que se efectuara su reparto entre los Juzgados Segundo y Tercero Civiles del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar, conforme a lo dispuesto por Acuerdo emitido por el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar. Posteriormente se abrió a pruebas el proceso y, finalmente, se dispuso su remisión a esta Corporación, en donde una vez efectuado el correspondiente reparto se avocó el conocimiento del mismo por parte de la magistrada sustanciadora.

### OPOSICIÓN.

Banco Agrario de Colombia S.A., por intermedio de apoderado, presentó escrito en el cual se refirió a los hechos y pretensiones contentivos de la solicitud de restitución así:

En cuanto a los hechos manifestó que no le constaba por cuanto hacen relación a la violencia ejercida por grupos al margen de la ley en los predios ubicados en la vereda Los Manguitos del municipio de Agustín Codazzi. Que la entidad no ejerce ningún procedimiento para aquellas personas que dentro de esos días fueron desplazadas del núcleo familiar de los demandantes. Con relación a las pretensiones expuso expresa oposición, resaltando la atinente a la cancelación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar del gravamen hipotecario constituido a su favor, y aclara que dicha garantía hipotecaria fue cedida por la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, siendo constituida con el pleno cumplimiento de los requisitos legales, entre ellos el de buena fe, por el señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella. Destaca, además, la posibilidad contemplada en el artículo 72 del decreto 4829 de 2011 y no se pueda efectuar la restitución del predio sobre el que se ejerció propiedad, posesión u ocupación lícita, y se faculta para otorgar compensación.

Propuso, además, como excepción de mérito, el "*Derecho legal del acreedor hipotecario para perseguir el bien inmueble hipotecado*", al considerar que aún la decisión que ordene la restitución a favor del solicitante no afecta el derecho real que se encuentra inscrito en el respectivo folio de matrícula. Informó que la entidad celebró contrato de mutuo con el señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella y como garantía para el pago de la suma mutuada se constituyó a través de escritura pública No. 520 de diciembre 18 de 1993 de la Notaría Única de Valledupar, hipoteca abierta en cuantía indeterminada a favor de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero debidamente cedida al Banco Agrario de Colombia S.A., ambos contratos, el principal y el accesorio, fueron celebrados con apego a la ley, previo cumplimiento de los requisitos legales. Agregó que se encuentra vigente la obligación No. 725024080021472 – Cartera por valor a capital de \$3.563.000, con una morosidad de 4932 meses, y por tal razón no es procedente cancelar el gravamen hipotecario que recae sobre el bien inmueble. Por último, con relación a la pretensión de cancelación del gravamen, sostuvo que no es el proceso de restitución de tierras, el medio expedito para declarar la extinción de los bienes reales secundarios, en este caso la hipoteca.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

Aunado a lo anterior, destacó que no se cumplen los requisitos para proceder a la cancelación de la hipoteca a favor del demandante, pues no se ha extinguido la obligación principal y tampoco existe una condición resolutoria. Señaló que es imposible jurídicamente cancelar la hipoteca por orden judicial al considerar que no se ha configurado una causal de extinción de la obligación principal garantizada con la hipoteca y que tampoco la ley 1448 de 2011 prevé una. Por último, alegó buena fe exenta de culpa, la cual estimó acreditada con el actuar desplegado para la celebración del contrato de mutuo y la hipoteca misma, por lo cual solicitó, de accederse a las pretensiones de la solicitud se reconozca a título de compensación las sumas de dinero que se adeuden al Banco por parte del señor Rodríguez Olivella, resaltando que el gravamen anotado fue inscrito con anterioridad al despojo alegado.

Por su parte el señor Luis Alberto Piñeres Cerro, mediante apoderado, presentó oposición a la solicitud de restitución, con los siguientes argumentos:

En cuanto a los hechos manifestó no constarles, en la medida a que hacen alusión a la violencia ejercida por grupos al margen de la ley en el predio objeto de restitución, situación que desconoce puesto que para ese entonces no tenía interés, ni relación alguna con los pobladores de la zona. A su vez expuso que el día 26 de febrero de 2010 le fue transferido a título de venta pura y simple en virtud de contrato de compraventa suscrito con el señor Jailin Dávila el predio objeto de la solicitud; que desconoce y jamás ha realizado negocio jurídico alguno con los señores Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, Elkin Rodríguez Orozco Emil Sánchez.; que ejerce posesión sobre el predio desde el día 26 de febrero de 2010 por entrega que le hiciera el señor Jailin Dávila, quien a su vez ejerció posesión desde el día 22 de enero de 2004 hasta el día 26 de febrero de 2010, fecha en la cual le traspasó ese derecho, facultándolo a hacer la suma de posesiones. Sostuvo que la posesión excede los 5 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción ordinaria. Enlista como actos de señor y dueño el mejoramiento de potreros con establecimiento de pastos mejorados, construcción de cercas con instalación de planta solar y cercas eléctricas, asentamiento de ganado bovino, las mejoras sobre el bien inmueble, posturas de cerca y demás edificaciones todas cancelados por el poseedor. Que dicha posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad.

Manifestó su expresa oposición a las pretensiones de la solicitud. Elevó solicitud especial para que sea compensado por el valor pagado por el predio al señor Jailin Dávila. Presentó como excepciones de fondo la denominada: Prescripción adquisitiva de dominio teniendo en cuenta el fenómeno de suma de posesiones y buena fe exenta de culpa, fundamentando ésta en el desconocimiento que tenía de la situación. También propuso las excepciones genéricas o innominadas.

Llamó en garantía al señor Jailin Dávila en virtud de la cláusula cuarta del contrato de compraventa con él suscrito. Solicitó que en el evento de proferirse sentencia favorable al solicitante se ordene cancelar en su totalidad al señor Jailin Dávila la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir.

MINISTERIO PÚBLICO.

Por su parte el delegado del Ministerio Público para el presente asunto allegó concepto que puede sintetizarse de la siguiente manera:

**Código: FRT - 015      Versión: 02      Fecha: 10-02-2015**

**Página 4 de 4**



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

La Procuradora Delegada, inicialmente, realizó una breve reseña del libelo introductorio; luego procedió a realizar un recuento de la normativa aplicable al sub lite para, después, descender en la situación fáctica concreta. Hace un análisis del contexto de violencia y su prueba con base en las pruebas obrantes en el legajo. En cuanto a la relación del solicitante con el predio y su calidad de víctima transcribe apartes del interrogatorio absuelto por éste y por el opositor, siendo el del primero, según su decir, el que da cuenta de hechos de violencia para la fecha de su desplazamiento. Con relación a la negociación y venta de los derechos sobre la parcela citó lo expuesto por el solicitante respecto a que vendió el predio a los señores Emil Sánchez y Julieth Fandiño Celis, producto de los hechos de violencia acaecidos y el asesinato de su hijo. Destaca que el opositor celebró contrato de compraventa con el señor Jailin Dávila, cita lo informado por aquel en el interrogatorio, relevando lo expuesto con relación a que el señor Dávila no era propietario y que el opositor manifestó que éste lo engaño diciéndole que sí lo era.

Refiriéndose a la intervención del Banco Agrario de Colombia S.A., estimó que la ley 1448 de 2011 previó en su artículo 121 parágrafo 2 cuales son las acciones idóneas a realizar. Finalmente estimó acreditado un contexto de violencia, la calidad de víctima del actor, por lo cual solicitó se acceda a las pretensiones de la solicitud y a su vez que se denegaran las contenidas en la contestación.

**ELEMENTOS DE CONVICCIÓN:**

En el plenario se aportaron, solicitaron, decretaron y practicaron pruebas, es así como en el cuaderno principal de la solicitud se encuentran las siguientes:

- Declaración extraprocésal rendida por la señora Vilma Isabel Barros Maya y Noralba Molina Sánchez (fl. 16).
- Copia de Registro Civil de Nacimiento de Elkin Rodríguez Orozco (fl. 17).
- Copia de los documentos de identidad de los señores Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez, Javier Rodríguez Orozco, Octavio Alfonso Rodríguez Orozco y Ena Luz Fuentes Rodríguez (fl. 23).
- Copia de necropsia realizada por Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses de Elkin Rodríguez (fl. 24).
- Certificado de defunción de Elkin Rodríguez Orozco (fl. 27).
- Certificado de defunción de Elkin Rodríguez Orozco (fl. 28).
- Certificado expedido por Fiscalía 27 Seccional – Codazzi de fecha 17 de diciembre de 2007 mediante el cual informa que dicha Seccional cursó investigación previa en contra de responsables en averiguación por el delito de homicidio en que resultó víctima Elkin Rodríguez Orozco (fl. 30).
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799 (fl. 31).
- Avalúo catastral del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799 (fl. 33).
- Informe Técnico Predial (fl. 34).
- Copia de contrato de compraventa suscrito entre los señores Alfonso Rodríguez Olivella, Carmen Orozco de Rodríguez y Emil Sánchez, Julieth Fandiño Celis (fl. 38).
- Copia de nota periodística de diario El Tiempo de fecha 03 de mayo de 1995, titulada “ELN ASESINO A LABRIEGOS EN CODAZZI 3 MAS EN LA JAGUA” (fl. 58).



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo

Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00

- Copia de nota periodística en la que solo es legible el título “Matan cuatro en Casacara” (fl. 59).
- Copia de nota periodística de diario El Tiempo de fecha 10 de marzo de 2001, titulada “FARC ATACAN PATRULLA MILITAR CON CILINDROS”, hechos que se relata ocurrieron en jurisdicción del municipio de Codazzi (fl. 63).
- Copia de nota periodística en la que solo es legible el título “Sepelio colectivo en Codazzi por masacre en heladería” (fl. 64).
- Copia de nota periodística de diario El Pílon de fecha 15 de septiembre de 2011, titulada “El Samario confiesa dos masacres ante Justicia y Paz”, informándose que éste delinquiría en el municipio de Codazzi (fl. 66).
- Copia de nota periodística de diario El Tiempo de fecha 02 de marzo de 2002, titulada “MATAN A 4 CAMPESINOS”, hechos que se relata ocurrieron en jurisdicción del municipio de Codazzi (fl. 67).
- Formato de diagnósticos registrales ORIP Valledupar respecto del predio identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799 (fl. 118).
- Registros Civiles de Nacimiento de los señores Javier y Octavio Alfonso Rodríguez Orozco (fl. 127).
- Contrato de compraventa de parcela celebrado entre Emil Sánchez Rivera, Yulieth Fandiño Celis y Jailin Dávila Araujo (fl. 154).
- Contrato de compraventa de parcela celebrado entre Jailin Dávila Araujo y Luis Alberto Piñeres Cerro (fl. 156).
- Oficio de la Unidad de Víctimas mediante el cual aportan información de la señora Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez (fl. 163).
- Oficio No. 01576 emanado de la Fiscalía General de la Nación a través del cual aportan información sobre hechos de violencia en el municipio de Codazzi – Cesar (fl. 205).
- Certificado de avalúo catastral (fl. 314).

En el cuaderno de pruebas se encuentran las actas y cd donde se dejó constancia de las diligencias practicadas en el proceso Inspección Judicial, declaraciones de partes y los testimonios de los señores Libardo Vergara y José Martínez en el curso del proceso.

#### **4.- CONSIDERACIONES**

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

COMPETENCIA:

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

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

*20.2. Los Estados deben garantizar, mediante disposiciones legales y otros instrumentos apropiados, que las autoridades locales y nacionales estén jurídicamente*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

*obligadas a respetar, aplicar y hacer cumplir las decisiones y las sentencias dictadas por órganos competentes en relación con la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio”.*

El artículo 79 de la ley 1448 de 2011 “*Los Magistrados de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial Sala Civil, especializados en restitución de tierras, decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras, y los procesos de formalización de títulos de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso.*”

**JUSTICIA TRANSICIONAL:**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### EL DESPLAZAMIENTO FORZADO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>13</sup> Ibidem.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

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

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

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

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

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

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

En distintas oportunidades la Corte Constitucional la ha calificado como (a) “un problema de humanidad que debe ser afrontado solidariamente por todas las personas, principiando, como es lógico, por los funcionarios del Estado”<sup>1</sup>; (b) “un verdadero estado de emergencia



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

social”, “una tragedia nacional, que afecta los destinos de innumerables colombianos y que marcará el futuro del país durante las próximas décadas” y “un serio peligro para la sociedad política colombiana”; y, más recientemente, (c) como un “estado de cosas inconstitucional” que “contraría la racionalidad implícita en el constitucionalismo”, al causar una “evidente tensión entre la pretensión de organización política y la prolífica declaración de valores, principios y derechos contenidas en el Texto Fundamental y la diaria y trágica constatación de la exclusión de ese acuerdo de millones de colombianos”.<sup>14</sup>

La Corte Constitucional en sentencia T- 025 de 2004 precisó que:

*“El problema del desplazamiento forzado interno en Colombia, cuya dinámica actual tuvo su inicio en la década de los años ochenta, afecta a grandes masas poblacionales. La situación es tan preocupante, que en distintas oportunidades la Corte Constitucional la ha calificado como (a) “un problema de humanidad que debe ser afrontado solidariamente por todas las personas, principiando, como es lógico, por los funcionarios del Estado”; (b) “un verdadero estado de emergencia social”, “una tragedia nacional, que afecta los destinos de innumerables colombianos y que marcará el futuro del país durante las próximas décadas” y “un serio peligro para la sociedad política colombiana”; y, más recientemente, (c) un “estado de cosas inconstitucional” que “contraría la racionalidad implícita en el constitucionalismo”, al causar una “evidente tensión entre la pretensión de organización política y la prolífica declaración de valores, principios y derechos contenidas en el Texto Fundamental y la diaria y trágica constatación de la exclusión de ese acuerdo de millones de colombianos”.*

*También ha resaltado esta Corporación que, por las circunstancias que rodean el desplazamiento interno, las personas –en su mayor parte mujeres cabeza de familia, niños y personas de la tercera edad - que se ven obligadas “a abandonar intempestivamente su lugar de residencia y sus actividades económicas habituales, debiendo migrar a otro lugar dentro de las fronteras del territorio nacional” para huir de la violencia generada por el conflicto armado interno y por el desconocimiento sistemático de los derechos humanos o del derecho internacional humanitario, quedan expuestas a un nivel mucho mayor de vulnerabilidad, que implica una violación grave, masiva y sistemática de sus derechos fundamentales y, por lo mismo, amerita el otorgamiento de una especial atención por las autoridades: “Las personas desplazadas por la violencia se encuentran en un estado de debilidad que los hace merecedores de un tratamiento especial por parte del Estado”. En ese mismo orden de ideas, ha indicado la Corte “la necesidad de inclinar la agenda política del Estado a la solución del desplazamiento interno y el deber de darle prioridad sobre muchos otros tópicos de la agenda pública”, dada la incidencia determinante que, por sus dimensiones y sus consecuencias psicológicas, políticas y socioeconómicas, ejercerá este fenómeno sobre la vida nacional.”*

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

El artículo 3º de la ley 1448 establece:

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

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

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

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

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

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

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

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

**CASO CONCRETO:**

Dilucidados los anteriores conceptos y descendiendo en la situación fáctica que nos convoca, se procede a verificar la identificación del predio denominado “Parcela 20 La Poderosa” indicando que se encuentra ubicado en el departamento del Cesar, municipio de Agustín Codazzi, vereda “Los Manguitos”, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799 y Código Catastral No. 00-03-0003-0337-000; en cuanto a su extensión en la solicitud se indicó:

Área del predio reclamada: 34 hectáreas.

Área verificada por la Unidad de Restitución: 55 Ha. 8743.

Igual información se vislumbra en el Informe Técnico Predial anexo a la solicitud en donde además se informó que el área catastral es 52 hectáreas con 2358 metros cuadrados, mientras que en el folio de matrícula consta como tal la de 34 hectáreas con 7986 metros cuadrados. Ante la diversidad de áreas del predio aportadas por la entidad representante del solicitante el Juez Especializado solicitó a IGAC “...determinar ubicación, linderos, área del predio, destinación económica mejoras existente...”, por lo cual dicha entidad allegó oficio<sup>17</sup> donde informó, que en cuanto a la extensión del predio esta es de 34 hectáreas con 7986 metros cuadrados “...de acuerdo al plano y resolución nro. 01650 del 25-09-91 emanada de INCORA.”. Ahora, como quiera que el área solicitada en restitución coincide

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

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

<sup>17</sup> Folio 325.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

con la adjudicada por el INCORA que es la misma publicada en el Registro y a su vez es la menor de las reportadas, lo que implica no afectación de terceros colindantes no vinculados al proceso se acogerá ésta como objeto de proceso, es decir 34 hectáreas.

Con relación a la información geo espacial del fundo se destaca que la Unidad de Restitución en el informe técnico predial aportado informó lo siguiente: "...En el proceso de georeferenciación y verificación en campo se evidenció que las divisiones están demarcadas con cercas de alambre y no existen conflictos con colindantes. El área del inmueble se calculó en 55 Ha + 8743 M2 aproximadamente.". Este concepto incluido en el informe citado excluye la posibilidad de aceptar para este trámite la información geo espacial allí consignada, en la medida en que difiere francamente con el área del predio establecida en el folio de matrícula y la pretendida en restitución.

Respecto a las colindancias del predio se tendrán como tal las aportadas por el IGAC en su informe, esto es:

*"... por el norte Ramiro Muños código catastral nro. 00-03-0003-0468-000, José Francisco Yepes con código catastral No. 00-03-0003-0460-000, este Ezequiel Calderón código catastral nro. 00-03-0003-0315-000, por el sur Pablo Martínez código catastral nro. 00-03-0003-0338-000, oeste Adriano Mejía código catastral nro. 00-03-0003-0336-000."*

Identificado el predio objeto del proceso es pertinente determinar qué relación ostenta el solicitante con aquél. De la revisión del folio de matrícula se advierte que el actor y la señora Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez fungen como actuales titulares de derechos reales de dominio sobre el predio en cuestión, el cual les fue adjudicado por INCORA mediante Resolución No. 01650 del 25 de septiembre de 1991. Así queda, pues, acreditada, en parte, la legitimación del actor para la acción de restitución.

#### CONTEXTO DE VIOLENCIA:

Establecido lo anterior, es importante hacer un recuento de la dinámica del conflicto armado en Colombia, para ello se trae a colación un informe del grupo de Memoria Histórica, resumido así:

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

A la sombra del conflicto armado, y particularmente de la consolidación del modelo paramilitar, se produjo una enorme concentración de la tierra que sólo hoy comienza a ser visible. El paramilitarismo, tal como surgió en el Magdalena Medio desde la década de los '80 y se extendió luego a otras regiones, se convirtió en el soporte de la reconfiguración agraria por vía armada de muchas zonas.

(...)La redefinición estratégica de la lucha insurgente. Los tres ejes del cambio estratégico que se expresan en las tesis de la VII Conferencia de la guerrilla de las FARC en 1982 son el desdoblamiento militar de los frentes (expansión territorial de la guerra), la



diversificación de las finanzas (escalamiento de la presión sobre la población civil para la financiación de la guerra a través de los secuestros, las extorsiones y los boleteos) y una mayor influencia sobre el poder local (cooptación y subordinación de las autoridades civiles locales, la presión sobre los partidos políticos tradicionales que controlaban el poder local...)", (Informe del Grupo de Memoria Histórica sobre La Masacre de la Rochela, como en el informe sobre "La Tierra en Disputa).

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

Nota periodística del diario El Tiempo<sup>18</sup>, de fecha 03 de mayo de 1995, titulada, "ELN ASESINO A LABRIEGOS EN CODAZZI 3 MAS EN LA JAGUA", en la cual se informa del asesinato de siete campesinos por parte de veinte uniformados que se identificaron como integrantes del Frente José Manuel Martínez Quiroz del ELN.

Nota periodística del diario El Tiempo<sup>19</sup>, de fecha 10 de marzo de 2001, titulada, "FARC ATACAN PATRULLA MILITAR CON CILINDROS", en la cual se informa que tal hecho ocurrió en jurisdicción del municipio de Codazzi.

Nota periodística del diario El Pílon<sup>20</sup>, adiada 15 de septiembre de 2011 titulada, "El Samario confiesa dos masacres ante Justicia y Paz", en ella se informa que el citado procesado declaró sobre masacres ocurridas en jurisdicción del municipio de Codazzi.

Nota periodística del diario El Tiempo<sup>21</sup>, de fecha 02 de marzo de 2002, titulada "MATAN A 4 CAMPESINOS", en la cual se informa sobre el asesinato de cuatro campesinos en el corregimiento de Llerasca, municipio de Codazzi.

La Fiscalía General de la Nación<sup>22</sup>, a través de oficio 01576 informó lo siguiente:

*"...A mediados del año 1995, en el Municipio de Valledupar aparecen las AUC; posteriormente entre los años 1999 y 2000, el grupo se identifica como Bloque Norte de las Autodefensas, sus actividades delictivas se realizaban mediante incursiones armadas que hacían en los Corregimientos y Municipios aledaños a Valledupar, divididos en dos pequeños grupos. En el año 2001, con la llegada de DAVID HERNÁNDEZ ROJAS ALIAS "39", el grupo recibe el nombre de FRENTE MARTIRES DEL CESAR, la cual se mantiene hasta la fecha de la desmovilización que se da en el mes de Marzo de 2006, en el Corregimiento La Mesa jurisdicción de Valledupar. Las AUC cometieron una serie de hechos delictivos, que han sido reportados en la Unidad de Justicia y Paz, por las personas que fueron víctima de estos ilícitos; entre los postulados que rinden versión libre ante el Despacho 58, los cuales delinquieron y han hecho referencia a delitos cometidos en jurisdicción de Valledupar, Corregimiento Caracolí y sus veredas colindantes; se encuentran JULIO MANUEL ARGUMEDO GARCÍA alias "GABINO", GERNIMO COSTA DAZA, alias "CAMILO", JAIRO RODELO NEIRA, alias "JHON 70", ELIECER REMON OROZCO, alias "COCHE BALA", ECKAR ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, alias "EL CURA", ADOLFO ENRIQUE GUEVARA CANTILLO, alias "101", ANDRES MAURICIO TORRES LEÓN."*

Adicional a los documentos enunciados en el curso del proceso se solicitaron, decretaron y practicaron testimonios, diligencias en las cuales, sobre la situación de violencia, se extracta lo que a continuación se transcribe:

<sup>18</sup> Folio 58.

<sup>19</sup> Folio 63.

<sup>20</sup> Folio 66.

<sup>21</sup> Folio 67.

<sup>22</sup> Folio 205.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

El testigo José Alberto Martínez Fontalvo, quien dijo ser vecino del predio objeto del proceso, en cuanto a hechos de violencia en la zona, refirió:

*“**Preguntado:** sírvase decirle a esta diligencia si conoce usted los hechos de violencia acaecidos en esa región a partir del año 2000. **Contestó:** sí conocía el hecho de una de una de una enfrentamiento entre entre Ejército y guerrilla, una vez, por otra parte si la presencia de unos retenes que hicieron los paramilitares sacan la entrada de la parcelación a unos 500 m de la carretera negra y por por comentarios no me consta, porque no lo vi, no lo vi a ninguno de los participantes de esos grupos que estuvieron por ahí en la parcela se llevaron un vecino que estaba distante como unos 500 o algo así sí, como unas cuatro parcelas de donde yo vivo, que se llevaron un señor y luego, pues la evidencia fue que si la señora siguió sola y también que hicieron una parada en el punto de la Y que es la parte última de lo que es plano ya de ahí para adelante viene la... Y ahí también una variante hacia otra vereda, el bajo Sicarare, que allí atraparon a un señor, a Dos señores, uno era habitante de por allá de San tropel, era que lo agarraron y otro era habitante de otra vereda, Guaraní, y entonces también lo agarraron ahí, entonces les dieron muerte más abajo, ahí dentro la parcela donde yo habito, fueron los únicos hechos que, digamos que no vi pero que sí escuche, cierta evidencia después de ellos también me hacen decir que si era verdad.”*

En declaración rendida por el señor Libardo Antonio Vergara Jiménez, quien si bien manifestó, en principio, no tener conocimiento sobre hechos de violencia pues su llegada a la zona se produjo en el año 2010, si informó al respecto lo siguiente:

*“**Preguntado.** Antes de llegar usted en el año 2010, a la jurisdicción de Codazzi al predio, no sabía cómo era el orden público ahí en Codazzi y sus alrededores. **Contestó.** Pues yo no sabía, y lo que se lo sé por comentarios acá, ya viviendo acá... Por mí cuñada... Así, que Codazzi tuvo una época bastante violenta y incluso las zonas, nada más eso.(...) Pues los vecinos son los que comentan que al señor le asesinaron un hijo por Casacará ...pues por comentarios de los vecinos no puedo decir más nada .**Preguntado** y cuál era el comentario . **Contestó:** pues que sí, que por ahí pasaron los antisociales, arreglando las cosas según ellos y esas cosas, si mataron personal de eso no se (...) ellos hablan del 90, 90 y pico, no sé .**Preguntado** alguna vez escuchó comentarios también que respecto a esa misma situación se hubiese presentado desplazamiento en esa zona. **Contestó:** pues sí los comentarios y se oye pero la situación no la conozco”*

Sobre hechos violentos el señor Luis Alberto Martínez Cerro, opositor dentro de la actuación, expresó:

*“**Preguntado:** Teniendo en cuenta en respuestas anteriores donde usted manifiesta que a nivel nacional o en el país hubo presencia de la guerrilla y posteriormente de las AUC en las zonas rurales manifieste a esta diligencia si usted se percató o hizo alguna diligencia tendientes a tener conocimiento a determinar si el predio usted iba adquirir también hubo influencia guerrillera o paramilitar. **Contestó:** No, no hice ninguna averiguación si lo de manera puntual y específica con ninguno si no que por las personas que estaban en el área de la vereda Iberia específicamente hablo de Audem Portillo y de Eli Tejada, Eli López personas que hice negocios con ellos y que de forma pacífica demostraron que la situación de la vereda era de total normalidad y pacíficas no había presencia de ningunos de los actores violentos del país.”*

Como puede observarse suficiente resultan las referidas pruebas, documentos adosados al legajo, alguno de ellos emitidos por entidades del Estado, como la Fiscalía General de la Nación, y declaraciones para dar a conocer de la presencia de grupos guerrilleros y paramilitares en el municipio de Agustín Codazzi, como un hecho notorio y en efecto, así lo reconocerá esta Sala de Decisión.

Establecida la existencia, presencia y actuar de grupos armados al margen de la ley, en los términos reseñados, corresponde ahora el estudio de los supuestos fácticos expuestos





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo

Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00

en la solicitud de restitución, la prueba de los mismos y su contradicción por parte del opositor.

Conforme al derrotero propuesto, inicialmente, se observa que en la solicitud se indicó, como hecho victimizante, lo siguiente:

*"El señor ALFONSO MANUEL RODRÍGUEZ OLIVELLA a raíz de la muerte de su hijo ELKIN RODRÍGUEZ OROZCO el día 27 de septiembre de 2002 sumado a la violencia en la zona decide en el mes de noviembre del mismo año vender todas sus pertenencias y abandonar su parcela."*

Se erige fundamental la acreditación del fallecimiento del hijo del actor, resaltándose la importancia de demostrar, igualmente, el parentesco alegado, carga procesal que, sin duda, reposa en el solicitante. A folio 17 obra copia de registro civil de nacimiento del señor Elkin Rodríguez Orozco, en donde funge como padre el señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella; a su vez, a folio 28 se encuentra visible Registro Civil de Defunción, en donde se consignó, en el acápite, "*Datos de la defunción*", que la misma acaeció el día 29 de septiembre de 2002 y como, "*Datos del denunciante*", "*FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN FISCALIA SECCIONAL VEINTISIETE*". De este modo, acreditado está el parentesco y muerte del señor Elkin Rodríguez Orozco en el año 2002.

Trascendente es en este punto establecer las circunstancias de modo y lugar en que ocurrió el deceso del citado señor Rodríguez. Pues bien, a folio 27 se observa copia de formato con el logo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- y de título "*CERTIFICADO DE DEFUNCIÓN*" del señor Elkin Rodríguez Orozco, en el cual se informa como lugar de la muerte el corregimiento de Casacará, jurisdicción del municipio de Agustín Codazzi, y como sitio de la misma "*Casa/domicilio*". Como "*PROBABLE MANERA DE MUERTE*" se indicó: "*Violenta*". Al respecto también se allegó certificado de la Fiscalía 27 Seccional – Codazzi en la cual se consignó lo siguiente:

*"...CURSÓ una investigación previa radicada bajo la partida No. 615 en contra de RESPONSABLES EN AVERIGUACIÓN, por la conducta punible de HOMICIDIO, del que resultó víctima ELKIN RODRÍGUEZ OROZCO, quien perdió la vida EN FORMA VIOLENTA el día veintinueve (29) del mes de septiembre de dos mil dos (2002), en Casacará, corregimiento del municipio de Agustín Codazzi, Cesar, a causa de heridas producidas con proyectil de arma de fuego."*

También se encuentra visible a folio 24 del informativo copia de documento denominado "*PROTOCOLO DE NECROPSIA No. 0123/2002*", emitido en razón del procedimiento efectuado al señor Elkin Rodríguez Orozco, en el que en su ítem "*II. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN PRELIMINAR*:" se consignó lo siguiente: "*Refiere familiar que llegaron hombres desconocidos uniformados y armados y dieron muerte a Elkin Rodríguez Orozco, hoy 29-09-2002, a las 00:15 horas, sin más información de los hechos.*"; más adelante, en el mismo informe, se indicó: "*Hipótesis planteada por la Autoridad: Se recibió Acta de levantamiento #020, de la Corregiduría o inspección de Casacará-Cesar, que reporta muerte violenta por arma de fuego y con lugar de los hechos parcialmente descrito.*"

Así lo narró el solicitante:

*"Como estaban buscando era un tío de él de parte de madre y él no estaba ahí en la casa que estaba era el hijo mío pero él estaba en el baño porque él salió de la parcela un poco malo del estómago y dio la casualidad de que cuando llegaron, llegó ese grupo el hijo mío*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

*estaba en el baño , llegaron, tumbaron una puerta me cuentan porque o estaba era en la parcela se metieron a la esposa mía le dijeron negra (...) vamos coge un foco alumbre pa' allá en la pieza, la suegra mía estaba ahí, otro un sobrino de la esposa mía y entonces como estaba la puerta abierta del patio porque había dos baños, uno retirado y otro pegado que lo había hecho con el gobierno y estaba la puerta cerrada y empezaron a darle plomo a ese baño , le metieron 100 tiros a la puerta eso quedó como un rallador el hijo mío, como estaba en el bacinete le cayó una sola bala abajito de la batata, de la pierna (...) la gente dice que eran los paramilitares que eran los que estaban combatiendo en toda parte porque no era ahí solamente , ahí mataban de tres y de a cinco de a uno de a dos o sea a cada ratico”*

Pues bien, en cuanto a los hechos constitutivos de la solicitud de restitución el señor Piñeres Cerro, opositor, afirmó “...no le consta lo manifestado en estos hechos enunciados en el libelo de demanda, debido a que hacen relación a la violencia ejercida por grupos al margen de la ley en los predios objeto de restitución, situación que desconoce puesto que para ese entonces no tenía intereses, ni relación alguna con los pobladores de la zona.”. En el mismo sentido se pronunció Banco Agrario de Colombia S.A., respecto de los hechos constitutivos de la solicitud.

Debe indicarse además que del relato del solicitante, sobre el infortunado deceso de su hijo se observa, que el actuar de los homicidas encaja en la dinámica del conflicto que se narró al inicio de este análisis sobre contexto de violencia en virtud del conflicto armado, lo que no fue desvirtuado en el plenario.

De este modo, la Sala no puede arrimar a consideración distinta a la de tener por demostrado el supuesto fáctico planteado en la solicitud.

Entonces, hasta aquí se encuentra acreditada la presencia y actuar de grupos armados ilegales en la zona de ubicación del predio y el homicidio de un hijo del solicitante. A continuación se acometerá el estudio de las pruebas obrantes en el expediente para determinar la relación causal entre lo acreditado y la posterior negociación del predio, ya que solo así podría determinarse la legitimidad del actor para la interposición de la presente acción. A la violencia y la muerte de su hijo se le endilga la negociación realizada respecto del predio, informándose que el abandono de la parcela se configuró en el mes de noviembre del año 2002 y la negociación del predio en el año 2003.

Obra a folio 38 del cuaderno principal copia de documento suscrito entre los señores Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez y Emil Sánchez Rivera, Julieth Fandiño Celis, en donde “...LOS VENDEDORES en calidad de propietarios y poseedores material dan en venta real y efectiva a los COMPRADORES el derecho de dominio, posesión y propiedad que tienen sobre una parcela conocida con el nombre “LA PODEROSA...”. Tal acto, según consta en la diligencia de reconocimiento, fue celebrado el día 22 de agosto de 2003, es decir, con posterioridad al homicidio del señor Elkin Rodríguez, siendo que éste sucedió en septiembre del año 2002.

En cuanto al abandono del predio en el mes de noviembre de 2002, se encuentra documento emitido por Acción Social en fecha 19 de junio de 2009, en el cual se informa que el señor Alfonso Rodríguez Olivella se encuentra incluido en el Registro Único de Víctimas, con fecha de valoración 28 de febrero de 2003, aun cuando no se indica por



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

qué hechos. En su declaración, el señor Rodríguez, informó, en cuanto a su salida del predio, lo que a continuación se destaca:

*“**Preguntado:** Y usted se salió de la parcela porque razón. **Contestó:** por miedo a los grupos que llegaban sin saber uno en que andaban ellos a veces aparecían y parecían unos 8, 10 uniformados yo cuando quede solito en la parcela me aparecieron dos veces los grupos esos.”*

Más adelante señaló:

*“**Preguntado:** y por qué razón la vendió. **Contestó:** Por el miedo porque ya quedé solo en la parcela.”*

Después, preguntado nuevamente sobre los motivos de la venta del predio, señaló:

*“**Preguntado:** Señor Alfonso manifieste al despacho que lo motivó a vender la parcela la poderosa parcela 20 o recibió algún tipo de presión para la venta de la misma. **Contestó:** No señor, la muerte de mi hijo fue lo primero y ahí todo los grupitos que se acercaban a uno a veces aparecía en el rancho la casita construida por un grupo sin saber quién era para esperar que uno se parara, me paraba yo solo que estaba en la parcela.”*

También indicó que después de su salida del predio no retornó.

El testigo José Alberto Martínez Fontalvo, respecto a los motivos por los cuales el actor entregó el predio al señor Emil Sánchez esbozó:

*“...díganos esta diligencia si lo sabe o no si serían de manera directa está las razones que motivaron la venta de la parcela en ese entonces. **Contestó:** no lo sé doctor como le decía, le reitero, antes de eso él estaba en interés de vender la parcela, antes de ese suceso, no sé qué lo motivaba, me decía él pues con sus propias palabras que estaba aburrido, que no podía trabajar, en efecto se ve es impacto de desánimo para trabajar la parcela. No tengo conocimiento si pudo haber sido, no sé, no me consta, no puedo decir si fue el impacto, no me consta que ese sería el impacto que lo movió a hacer la diligencia de venta.”*

El mismo declarante expone su imposibilidad para deponer sobre las causas que llevaron a que el señor Rodríguez Olivella saliera del predio. Igualmente, la declaración del señor Libardo Antonio Vergara Jiménez tampoco aporta información sobre el punto, en la medida en que éste advirtió que llegó al municipio de Agustín Codazzi solo en el año 2010 y, además, expresamente manifestó que no conoció al señor “Alfonso”, refiriéndose al solicitante, los citados, únicos testigos del opositor.

En fin, la acreditación de la presencia y actuar de grupos armados al margen de la ley en la zona de ubicación del predio, el homicidio del señor Elkin Rodríguez, hijo del actor, y la declaración de éste resultan suficientes para tener acreditada su calidad de víctima calificada; se destaca que tales hechos no fueron objeto de debate por parte de quienes se oponen a la solicitud, limitándose su oposición, con relación a ellos, a manifestar que no le constaban.

Probada la calidad de víctima calificada del actor y encontrándose el predio objeto del proceso inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente hay lugar a la aplicación de las presunciones de que trata el artículo 77 de la ley 1448 de 2011,



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

en particular la contenida en el literal a) del numeral segundo de dicha dispositiva<sup>23</sup>; en consecuencia de tendrá por inexistente el negocio jurídico celebrado entre los señores Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez y Emil Sánchez Rivera, Julieth Fandiño Celis, adoleciendo de nulidad los contratos subsiguientes, esto es el celebrado entre Emil Sánchez, Yulieth Fandiño Celis y Jailin Dávila Araujo, además del suscrito entre éste y el señor Luis Alberto Piñeres Cerro, documento este último que el mismo opositor y contratante aseguró había sido suscrito siendo el objeto del acuerdo la venta de la Parcela objeto de este proceso.

De otra parte, en cuanto a los opositores, Banco Agrario de Colombia S.A. y el señor Luis Alberto Piñeres Cerro, se tiene que ambos propusieron “*excepciones de mérito*” las cuales resolverá la Sala a renglón seguido.

**Banco Agrario de Colombia S.A.**

Propuso como excepciones las siguientes: i) derecho legal del acreedor hipotecario para perseguir el bien inmueble hipotecado, ii) no se cumplen los requisitos para proceder a la cancelación de la hipoteca – gravamen hipotecario a favor del demandante, iii) imposibilidad jurídica de cancelar la hipoteca por orden judicial y, por último, alegó iv) buena fe exenta de culpa. Advierte esta Sala que las excepciones propuestas se resolverán conjuntamente en la medida en que su fundamento último es la no extinción de la hipoteca, previo una breve reseña del sustento de cada una de ellas.

Con relación a la excepción i) derecho legal del acreedor hipotecario para perseguir el bien inmueble hipotecado, expuso que una decisión que acceda a las pretensiones del libelo, en principio, no lo afectaría en legal forma, lo cual sostiene con lo establecido en el artículo 2452 del Código Civil, norma que es del siguiente tenor:

*“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido”*

Respecto a la excepción ii) no se cumplen los requisitos para proceder a la cancelación de la hipoteca – gravamen hipotecario a favor del demandante, indicó que el Código Civil consagra las causas de terminación de la hipoteca, para lo cual cita el artículo 2457. Señala que en el asunto de marras no se configura causa alguna para la terminación de dicho contrato.

En cuanto a la excepción iii) imposibilidad jurídica de cancelar la hipoteca por orden judicial, expuso que no se ha producido una causal de extinción de la obligación principal garantizada con la hipoteca o bien de la hipoteca misma y que no prevé la ley 1448 de 2011, ninguna causal para la extinción de la hipoteca.

Pues bien, pugnan las excepciones propuestas por la no extinción del gravamen hipotecario que recae sobre el predio objeto del proceso. Inicialmente debe decirse que la ley 1448 de 2011 no consagró expresamente una causal para la extinción de las hipotecas como bien lo señala la oposición; sin embargo, el artículo 91 de la citada normativa

<sup>23</sup> “En cuya colindancia hayan ocurrido actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono, o en aquellos inmuebles en donde se haya solicitado las medidas de protección individuales y colectivas relacionadas en la Ley 387 de 1997, excepto en aquellos casos autorizados por la autoridad competente, o aquellos mediante el cual haya sido desplazado la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes convivía o sus causahabientes.”



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo

Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00

dispone una pluralidad de situaciones que deberán ser decididas en la correspondiente sentencia entre las cuales se enlista la siguiente:

*“n. La orden de cancelar la inscripción de cualquier derecho real que tuviera un tercero sobre el inmueble objeto de restitución, en virtud de cualesquiera obligaciones civiles, comerciales, administrativas o tributarias contraídas, de conformidad con lo debatido en el proceso.”*

Es sin duda esta norma la que no hace tan pacífica la posición expuesta por el opositor BANCO AGRARIO, en cuanto a las causales de terminación del gravamen hipotecario; pese a ello, para el caso particular es el literal transcrito el que da luces para resolver la controversia suscitada, relevándose la Sala para resolver, dentro de este asunto, sobre los alcances de la precitada norma. Y es que la norma alude a los gravámenes reales sobre el predio objeto de restitución y lo circunscribe a “...lo debatido en el proceso.”; es esta frase la que permite realizar una interpretación que resuelve lo atinente a la hipoteca que pesa sobre el bien. De una simple lectura del correspondiente folio de matrícula aflora que el gravamen aludido se inscribió el día 13 de febrero de 1993, tal como consta en la anotación cuarta, es decir, poco más de nueve años antes de que el solicitante entregara el predio al señor Emil Sánchez.

Se colige así que no existe vínculo alguno entre dicho gravamen y la especial situación padecida por el actor y fue éste mucho tiempo antes de la consolidación de su situación de víctima quien contrajo una obligación crediticia garantizada con la hipoteca. De esta manera, no existe, en el sub lite, una circunstancia que amerite estimar que el gravamen real, ante la situación mentada, deba levantarse.

No obstante, y si bien no se accederá al levantamiento de la hipoteca referida, si se tomaran dos medidas al respecto: la primera, en virtud de los reiterados pronunciamientos de la Corte Constitucional en referencia a las personas que han sido víctimas de desplazamiento forzado y que en razón de tal situación incumplen sus obligaciones crediticias, en donde propone la *“Adopción de medidas de alivio financiero para las personas desplazadas que se ven obligadas a suspender el pago de obligaciones bancarias como consecuencia del desplazamiento.”*<sup>24</sup>. En efecto, una primera medida estará encaminada a que se efectúe, por parte del Banco Agrario S.A., un ofrecimiento de acuerdo de pago que tome en cuenta la especial situación del actor, esto es su calidad de desplazado, atendiendo que la deuda hoy asciende a más de \$67.000.000.

De otra parte, y como bien lo anticipó la Delegada del Ministerio Público para el presente asunto, el artículo 121 de la ley 1448 de 2011 dispone:

*“En relación con los pasivos de las víctimas, generados durante la época del despojo o el desplazamiento, las autoridades deberán tener en cuenta como medidas con efecto reparador, las siguientes:*

1. *Sistemas de alivio y/o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones del orden municipal o distrital relacionadas con el predio restituido o formalizado. Para estos efectos las entidades territoriales establecerán mecanismos de alivio y/o exoneración de estos pasivos a favor de las víctimas del despojo o abandono forzado.*
2. *La cartera morosa de servicios públicos domiciliarios relacionada con la prestación de servicios y las deudas crediticias del sector financiero existentes al momento de los hechos a los predios restituidos o formalizados deberá ser objeto de un programa de condonación de cartera que*

<sup>24</sup> Sentencia T-181 de 2012. M.P. María Victoria Calle Correa.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

podrá estar a cargo del Plan Nacional para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas.”  
(Subraya fuera de texto)

En consecuencia, la norma prevé expresamente la posibilidad, inclusive, de condonar la cartera morosa de las víctimas del conflicto armado existentes al momento de los hechos a los predios restituidos, en virtud de lo cual se emitirá la orden correspondiente, resaltándose que si bien el crédito fue contraído con anterioridad, las dificultades de orden público de la zona y la especial situación padecida por el solicitante sin duda fueron determinantes para impedir el cumplimiento de la obligación bancaria.

**Luis Alberto Piñeres Cerro.**

Propuso como excepción la prescripción adquisitiva de dominio, pretendiendo sumar su tiempo de posesión con el del anterior poseedor, señor Jailin Davila, quien a su vez, sostuvo, se la entregó en el año 2010.

Como ya se expresó, el solicitante acreditó la condición de víctima calificada, y por su parte los opositores no hicieron reparo alguno a tal calidad. En consecuencia, se impuso la pretensión principal de restitución abriéndose paso, previamente, las presunciones consagradas en el artículo 77 de la ley 1448 de 2011, tal como se hizo con los contratos allegados al expediente. Para el caso particular de la alegada prescripción, previó tal normativa en su numeral quinto lo siguiente:

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

La presunción transcrita, para el caso particular, enerva el mecanismo exceptivo planteado por el opositor, por cuanto se cumple el supuesto base de la misma, cuál es, la posesión alegada por el señor Piñeres Cerro. En consonancia con este argumento se dispondrá su denegación.

Por demás, y para abundar en razones, la posesión alegada del señor Dávila como antecesor del señor Piñeres, no fue probada con suficiencia en el dossier, pues sólo el testigo, señor José Martínez se refirió a ella, y confirmó su ocurrencia en el año 2004, pero sin mayores detalles, solo que fue un agricultor, que hizo algunos cultivos como cacao y que no prosperó; sin aclarar hasta cuándo fue la supuesta posesión del señor Davila.

La otra excepción presentada, buena fe exenta de culpa, se estudiará en acápite posterior. Pues bien, teniendo en cuenta que no se advierte impedimento alguno para la restitución del inmueble, se procederá a estudiar la buena fe exenta de culpa alegada por los opositores, a fin de determinar si pueden acceder al pago de la correspondiente compensación, previo a lo cual se precisaran los siguientes conceptos sobre el principio de buena fe.

**LA BUENA FE**

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo

Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00

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

Desde sus inicios, se consideraba la bonae fides como un principio dúctil en tanto su aplicación dependía de cada negocio jurídico y las circunstancias que rodeaban el caso. Inicialmente estaba muy ligada a la palabra dada, entendiéndose que debía cumplirse lo convenido; pero ello no comportaba sólo lo escrito sino la intención del compromiso atendiendo la razón del negocio realizado, todo esto destinado a hacer valer la firmeza de los acuerdos, práctica que se consolidó en el periodo de la República romana (siglo II a. C. y siglo I a. C.). “Bajo el entendido de que la buena fe privilegiaba, sobre el contenido literal del acuerdo, el alcance del resultado querido por las partes, la eficacia real del contrato, la salvaguarda de los valores aceptados por la jurisprudencia y la prevención de las acciones dolosas”<sup>25</sup>.

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

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

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

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

### **LA BUENA FE EN EL DERECHO COLOMBIANO**

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

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

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

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

*“La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el*

<sup>25</sup> Neme Villarreal Martha Lucia. La buena fe en el Derecho Romano. Universidad Externado



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

*proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionado por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe". (m. p. Jorge Arango Mejía sentencia C-544 de 1º de diciembre de 1994).*

*Preciso es aclarar que el artículo 83 de la Constitución, pone en evidencia que se aplica la presunción a las actuaciones ante las autoridades. Ello ha sido reconocido por la misma Corte Constitucional, en sentencia C-540 de 23 de noviembre de 1995, en la cual precisó que "Del análisis transcrito se concluye que el artículo 83 se refiere **expresamente** a las relaciones entre los particulares y las autoridades públicas..." (m. p. Jorge Arango Mejía sentencia C-544 de 1º de diciembre de 1994)*

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

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

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

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

Normas todas estas que marcan como, el principio de la buena fe esta imbuido en el trasegar contractual, desde sus etapas preliminares hasta su fase de ejecución. Pero que también muestran la dimensión de la llamada buena fe objetiva, que es la "entendida como comportamiento de fidelidad, se sitúa en el mismo plano del uso o la ley, es decir adquiere la función de norma dispositiva, de ahí su naturaleza objetiva que no se halla basada en la voluntad de las partes, sino en la adecuación de esa voluntad al principio que inspira y fundamenta el vínculo negocial"<sup>26</sup>.

Desde una mirada general, la aplicación del principio de la buena fe suele ser contemplada por el ordenamiento desde tres perspectivas distintas: de un lado, aquella que mira las esferas íntimas de la persona, para tomar en consideración la convicción con la que ésta actúa en determinadas situaciones; de otro lado, como la exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad, semblante que la erige en un verdadero hontanar de normas de corrección contractual; y, finalmente, como un criterio de interpretación de los negocios jurídicos<sup>27</sup>.

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

<sup>26</sup> De Los Mozos José Luis. El Principio de la Buena Fe, Bosch Barcelona. Citado por VNIVERSITAS, Pontificia Universidad Javeriana. No 105. Junio de 2003

<sup>27</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. Magistrado Ponente. Pedro Octavio Munar Cadena. Bogotá, D.C., dieciséis (16) de agosto de dos mil siete (2007). Ref.: Expediente No.25875 31 84 001 1994 00200 01.





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

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

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

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

*Así, pues, es preciso destacar que aquellas actividades protegidas por el derecho que se ejecuten anómala o disfuncionalmente, motivadas por intereses inconfesables, ilegítimos o injustos que se aparten de los fines económicos-sociales que les son propios, deben considerarse como abusivas y, subsecuentemente, generadoras de la obligación indemnizatoria, como igualmente lo son aquellas que comportan el ejercicio malintencionado e inútil del derecho subjetivo."<sup>28</sup>*

*"En consecuencia, la buena fe objetiva presupone que se actúe, de manera que para que se predique la existencia de buena fe objetiva no es suficiente la conciencia de estar obrando conforme a buena fe, es necesario cumplir de manera efectiva los deberes que del principio emanan, se requiere no solo creer, sino obrar de conformidad con sus reglas, cumplir de manera precisa y eficiente con los postulados de la buena fe, no creer que se ha sido diligente, sino serlo realmente, no creer que se ha sido transparente o suministrado la información requerida conforme a buena fe, sino haberlo sido en realidad y suministrado la información adecuada, no estimar que se ha respetado el equilibrio sino haberlo hecho de manera que el contrato en un todo lo refleje, en fin no basta creer que se obra conforme a buena fe, sino obrar en un todo según los mandatos de la buena fe".<sup>29</sup>*

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

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

<sup>28</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA. MP Dr. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES.9 de agosto de dos mil (2000).Ref. Expediente 5372.

<sup>29</sup> NEME VILLARREAL, Op. Cit, p. 68. Citada por Parra Benitez Jorge. Estudio Sobre la Buena Fe. Editorial. Librería Jurídica Sánchez R. LTDA.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

septiembre de 1997, expediente 4244, reiterada en la de de 10 de julio de 2008, exp. 2001-00181-01).

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

Así las cosas, debe entenderse que la buena fe simple no requiere diligencia en contraste de la buena fe calificada o exenta de culpa “que exige dos elementos: el subjetivo, consistente en tener la conciencia de que se obra con lealtad, el objetivo que implica el haber llegado a la certeza, mediante la realización de una serie de averiguaciones, de que se está obrando conforme a la ley o que realmente existe el derecho de que se trata (...) pues tiene como finalidad el corroborar el sustento objetivo de su creencia, reafirmar el propio convencimiento, lograr un grado tal de certidumbre que le permita ampararse en el reconocimiento de un derecho que a pesar de no existir realmente tiene tal apariencia de certeza que hace que el error en que se incurre sea predicable de cualquier persona en las mismas circunstancias, razón por la que la ley le otorga una protección suma, de ahí su denominación de creadora de derecho.”<sup>30</sup>, conceptos que se han interpretado desde la posibilidad de establecer la existencia de negligencia; y atendiendo, como lo explica la doctrina, que la buena fe subjetiva excluye el dolo y la culpa grave, admitiendo sólo la posibilidad de la culpa leve, pues concluir cosa diferente sería considerar la tesis que alguien pudiera actuar de buena fe aun cuando su intención hubiere sido el fraude o la intención de dañar, o la de aprovecharse o la de ejecutar el negocio a sabiendas que estaba viciado.

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

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

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

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

<sup>30</sup> Neme Villarreal Martha Lucia. Revista de Derecho Privado No 17 .2009. Universidad Externado



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

Dos aspectos importantes tiene la buena fe exenta de culpa, uno subjetivo y otro objetivo; el primero de ellos hace referencia el obrar con total lealtad y, el segundo, se refiere, además de lo anterior, a una certeza de la existencia del derecho o situación, y "se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación."<sup>31</sup> Ahora, en esta oportunidad es del caso precisar si quienes fungen como opositores y alegaron buena fe exenta de culpa cumplieron con las exigencias que ella conlleva.

**Banco Agrario de Colombia S.A.**

En el escrito de oposición alegó su buena fe exenta de culpa y expresó "*...que previo a la constitución de la hipoteca abierta en primer grado en cuantía indeterminada, se efectuó el respectivo estudio de título (Tradición el bien inmueble), siendo diligente y cuidado en la dterminación de la titularidad del derecho de propiedad, que en el caso de marras, no se evidenció ningún vicio y/o irregularidad en la tradición del mismo, en donde el Banagrario recibió el bien inmueble como respaldo del contrato de mutuo suscrito por el señor ALFONO MANUEL RODRÍGUEZ OLIVELLA.*"

Precedentemente se ocupó esta Sala de Decisión del estudio de las otras excepciones presentadas por la entidad financiera y tal oportunidad se determinó que no hay lugar con ocasión del presente proceso judicial al decreto del levantamiento del gravamen real; esto repercute, sin duda, en el estudio de la buena fe exenta de culpa, pues a éste solo hay lugar cuando se afecte el derecho patrimonial del opositor, circunstancia que no acontece con el derecho de Banco Agrario S.A., en razón de ello es que carece de objeto pronunciarse respecto a la buena fe.

**Luis Alberto Piñeres Cerro.**

De acuerdo a los contratos aportados al legajo es posible determinar que el señor Piñeres no fue antecedido en la posesión que ostenta del predio por el solicitante; él mismo aportó dos documentos, uno contentivo del "CONTRATO DE COMPRA VENTA DE PARCELA", en donde fungen como vendedores los señores Emil Sánchez Rivera y Yulieth Fandiño Celis y como comprador el señor Jailin Davila Araujo. La primera cláusula del contrato referido es del siguiente tenor: "*los VENDEDORES en calidad de propietario y poseedores material dan en venta real y efectiva AL COMPRADOR, el derecho de dominio, posesión y propiedad que tiene sobre una parcela conocida con el nombre "LA PODEROSA" ubicada en IBERIA UNO jurisdicción de municipio de Agustín Codazzi-Cesar parcela número 20 con la matrícula inmobiliaria 190-52799 registrada en instrumento público de Valledupar con una extensión superficial de 34 hectáreas poco o más o menos...*". El segundo, "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE", fue suscrito por los señores Jailin Davila, como vendedor, y Luis Alberto Piñeres Cerro, como comprador.

Del último contrato mencionado deviene la posesión que sobre el predio ostenta el señor Piñeres Cerro. Pues bien, obsérvese que los contratos señalados expresamente se refieren a "compraventa" del bien inmueble, a pesar de ello no se acreditó la solemnidad propia del contrato celebrado, esto es elevarlo a escritura pública y su posterior inscripción.

<sup>31</sup> Corte Constitucional Sentencia C-820 de 2012.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

Delanteramente se advierte que tal circunstancia va en desmedro de la buena fe alegada como quiera que se incumplió la exigencia legal comentada para el perfeccionamiento del contrato de compraventa. Pero para profundizar en el asunto, es del caso establecer el por qué se incumplió, por parte del opositor, tal exigencia. Diáfamanamente puede determinarse la cuestión si se acude a un examen somero del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799, pues el señor Jailin Davila nunca fue propietario del predio objeto del proceso, en tal medida no pudo transferirle al opositor un derecho que no tenía. Es este un argumento que desvirtúa la buena fe alegada por el señor Piñeres, pues su comportamiento no se adecua al de una persona prudente y diligente que pretenda adquirir un bien inmueble; esa es la primera actividad que desplegaría cualquier persona, prudente y diligente, en ese tipo de negociaciones. En suma, cometió el opositor un error de conducta de tal magnitud que, en consideración de esta Sala, no cometería una persona prudente y diligente puesta en las mismas circunstancias del señor Piñeres. Quiere significar lo dicho que incurrió en culpa quien pretende la compensación.

Descartada la compensación deprecada por el señor Piñeres Cerro es del caso adentrarse en el estudio del llamamiento en garantía por éste realizado.

**Llamamiento en garantía a Jailin Dávila.**

Mediante escrito aportado con el escrito de oposición, el opositor, llamó en garantía al señor Jailin Dávila en virtud del contrato celebrado con éste. Al respecto se tiene que el artículo 57 del Código de Procedimiento Civil establece:

*“Quien tenga derecho legal o contractual de exigir a un tercero la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir, o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia, podrá pedir la citación de aquél, para que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación. El llamamiento se sujetará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.”*

Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia explicó:

*“El llamamiento en garantía es uno de los casos de comparecencia forzosa de terceros, que se presenta cuando entre la parte y el tercero, existe una relación legal o contractual de garantía que lo obliga a indemnizarle al citante el “perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia” que se dicte en el proceso que genera el llamamiento.*

*La justificación procesal del llamamiento en garantía, previsto en el artículo 57 del Código de Procedimiento Civil, no es otra que la de la economía, pues lo que se procura es hacer valer en un mismo proceso, las relaciones legales o contractuales que obligan al tercero a indemnizar, sin perjuicio, claro está, de las garantías fundamentales del proceso, que en manera alguna se ven conculcadas. Por tal razón, la Corte ha sostenido que “El texto mismo del precepto transcrito indica que el llamamiento en garantía requiere como elemento esencial que por razón de la ley o del contrato, el llamado deba correr con las contingencias de la sentencia, como consecuencia de la cual el demandado se vea compelido a resarcir un perjuicio o a efectuar un pago” (Sent. de 11 de mayo de 1976).*

(...)

*Ahora, sea que el llamamiento en garantía lo proponga una u otra parte, lo significativo es que éste comporta el planteamiento de la llamada pretensión revérsica, o la “proposición anticipada de la pretensión de regreso” (Parra Quijano), o el denominado “derecho de regresión” o “de reversión”, como lo ha indicado la Corte, que tiene como causa la relación sustancial de garantía que obliga al*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

tercero frente a la parte llamante, "a indemnizarle el perjuicio que llegare a sufrir, o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia" (artículo 57). De modo que, de acuerdo con la concepción que sobre el llamamiento en garantía establece el texto legal antes citado, la pretensión que contra el tercero se formula es una pretensión de condena eventual (in eventum), es decir, que ella sólo cobra vigencia ante el hecho cierto del vencimiento de la parte original y que con ocasión de esa contingencia de la sentencia, "se vea compelido a resarcir un perjuicio o a efectuar un pago", como lo ha dicho la Corte.

De otro lado, como igualmente lo ha explicado la jurisprudencia, dado que eso es lo que impera la lógica y la técnica de la sentencia, el reembolso o el pago se debe disponer por parte del tercero (llamado), al llamante, denomínese demandante o demandado, que hubo de resultar condenado, pero nunca per saltum a quien no fue el citante, porque se trata de relaciones jurídicas perfectamente diferenciables: la del demandante con el demandado y la del llamante con el tercero. Necesitase, dice la Corte, "que el llamante sea condenado como consecuencia de la demanda que se dirigió contra él; y que el llamado esté obligado por ley a resarcirlo de este mismo riesgo, o que, previamente haya contratado tal resarcimiento" (Sent. de 28 de septiembre de 1977). Desde luego que la técnica de la decisión no puede ser distinta, porque necesariamente el llamamiento en garantía, que implica la proposición de una novedosa pretensión del llamante frente al llamado, conduce a la aparición de un proceso acumulativo, justificado, como ya se dijo, en la economía procesal, que es la que a la postre determina la anticipación de la pretensión de regreso.<sup>32</sup>

También, tuvo la Corte Constitucional la oportunidad de pronunciarse respecto a la constitucionalidad de apartes del artículo 57 del Código de Procedimiento Civil, pues la referida norma fue objeto de demanda de inconstitucional con el argumento de que los apartes "a un tercero" y "de aquel" transgreden el artículo 13 de la Constitución, por cuanto establecen una desigualdad de oportunidad ante la ley entre los terceros y las partes de un litigio; que la restricción del llamamiento en garantía únicamente para los terceros desconoce los artículos 29, 228 y 229 de la Constitución. En aquella ocasión la Corte<sup>33</sup> expresó:

*"Ahora, evidentemente, la figura del llamamiento en garantía está diseñada como una facultad o un medio de defensa del demandado que consiste en exigir la intervención en el proceso de un tercero "garante" u obligado legal o contractualmente, para asegurar el pago de una indemnización de perjuicios en caso de que el proceso se resuelva en contra del "llamante". Es claro, entonces, que este instrumento constituye un doble beneficio para la parte demandante, en tanto que, de un lado, al proceso acuden dos obligados a responder por el cumplimiento de la obligación en litigio<sup>191</sup> y, de otro, la figura focaliza la atención del juez en la exigibilidad de la obligación pretendida.*

*A su turno, la demanda de coparte, esto es, la presentada por uno de los demandados en contra de otro que también tendría la misma calidad (tal es el caso de un deudor solidario a quien judicialmente se le reclama el cumplimiento de una obligación exigible, que en el curso del mismo proceso pide llamar al otro deudor para que los dos defiendan sus derechos), tendría como finalidad proteger los derechos patrimoniales del demandado, pues éste tendría la calidad de demandado en la intervención principal y la calidad de demandante en la intervención como coparte. De este modo, este instrumento se convertiría en una herramienta de defensa para el demandado, quien no sólo podrá llamar a un tercero obligado (llamamiento en garantía), sino también al coparte o deudor solidario.*

*(...) el demandante no logró demostrar cómo la exclusión de la coparte en el llamamiento en garantía afecte el debido proceso civil. Con mayor razón si se tiene en cuenta que el legislador tiene un importante margen de libertad de configuración del proceso y que a él corresponde definir los instrumentos procesales para defender los derechos, las etapas y oportunidades dentro del mismo y*

<sup>32</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 24 de Octubre de 2000. Exp. 5387. M.P. José Ramírez Gómez.

<sup>33</sup> Sentencia C- 667 de 2009.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

la forma en que los asociados acuden a la justicia en búsqueda de la resolución pacífica de sus conflictos.

Entonces, no es suficiente afirmar que el llamado en garantía de la coparte evitaría acciones innecesarias y dilatadas, pues si se analiza la situación desde la perspectiva del acreedor que hizo uso de su derecho a elegir el deudor solidario cuyo cumplimiento de la obligación hará exigible – artículo 1568 del Código Civil-, la intervención del coparte no es necesaria porque demora la definición de su litigio y hace más compleja la decisión judicial que requiere. Luego, el argumento es impertinente porque se pretende introducir una nueva figura del proceso civil con base en conjeturas de orden práctico y no con fundamento en valoraciones de índole constitucional.

Después de revisar las posibilidades procesales con las que cuenta la coparte para reclamar la cuota en la deuda que correspondía al otro deudor solidario, la Sala encuentra que el argumento expuesto no es cierto, por cuanto el hecho de que ordenamiento procesal no le permita “proponer acciones cruzadas en un mismo pleito” no significa que no tiene la posibilidad de acceder a la justicia para hacer efectivo su derecho. En efecto, el deudor solidario condenado en juicio, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1579 del Código Civil, queda subrogado en la acción del acreedor respecto de la cuota o parte que el codeudor tenga en la deuda. De igual manera, el artículo 1587 del Estatuto Civil autoriza al deudor de una obligación indivisible que paga la deuda a exigir por medio judicial que le reembolsen o indemnizen lo que les corresponde a los otros deudores. Y, de conformidad con el artículo 1585 del Código Civil, el heredero condenado a pagar las deudas hereditarias que en la partición correspondió a varios, puede demandar a quienes correspondía hacer el pago total o parcial para el reembolso. Luego, no es cierto que el llamamiento en garantía de un tercero limite o no haga efectivo el derecho de acceso a la justicia al deudor solidario.

Pero además de todo lo expuesto, la Sala encuentra que la pretensión del demandante de incluir a la coparte como sujeto de llamamiento en garantía corresponde a un tema que no tiene relevancia constitucional. De hecho, este asunto ha tenido un interesante debate doctrinario que, incluso da cuenta el mismo demandante, centrado en el análisis de conveniencia y oportunidad de la introducción de una figura propia del derecho norteamericano y que no ha tenido acogida en el derecho procesal iberoamericano”.

Ahora, el literal q) del artículo 91 de la ley 1448 de 2011, que establece el contenido del fallo de restitución de tierras, establece:

*“Las órdenes y condenas exigibles de quienes hayan sido llamados en garantía dentro del proceso a favor de los demandantes y/o de los demandados de buena fe derrotados en el proceso.”*

Claramente el procedimiento previsto en la ley 1448 para la restitución de tierras contempla la posibilidad del llamamiento en garantía, en la medida en que prescribe al funcionario judicial pronunciarse respecto de los llamados en garantía. Sin embargo, sujeta la procedencia del llamamiento a la buena fe del opositor.

Entonces, si es factible resolver sobre llamamiento en garantía dentro del proceso de restitución de tierras siempre y cuando haya sido el opositor de buena fe. En principio, de la norma citada puede comentarse que en ella se enuncia “...de los demandados de buena fe derrotados en el proceso.”, por lo que habría lugar a preguntarse si se exige, para la procedencia del llamamiento, una buena fe simple o exenta de culpa, siendo esta la requerida para eventuales compensaciones. La norma solo refiere la simple, pese a ello y realizando una interpretación sistemática del articulado relativo a la restitución de tierras, es posible inferir que se alude en esta norma a la buena fe exenta de culpa, pues como bien se indicó es la que se estableció en la ley 1448 como requisito para reconocer compensaciones en favor de los opositores. No sería consecuente que a pesar de exigirse una buena fe calificada para la



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

compensación se requiera de la simple para proceder al estudio de fondo del llamamiento en garantía, siendo que esta última no es la estudiada en este tipo de procedimientos; pertinente es anotar, que es entendible la enunciación sólo de una “buena fe”, en este aparte en particular, ya que en él se quiso incluir las posibilidades de llamamiento en garantía para demandado tanto para demandante, resaltándose que también estas denominaciones resultan exóticas en esta dispositiva, ya que la 1448 siempre se refiere a solicitante, solicitud y opositor.

Entendiendo la norma en el sentido ya expuesto resulta improcedente el estudio de fondo del llamamiento en garantía propuesto por el opositor dentro del presente asunto, en la medida en que no logró acreditar la buena fe calificada.

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

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

En este punto resulta preponderante distinguir el retorno de la restitución de los predios; la restitución jurídica de los inmuebles se logra al proferirse esta providencia, los solicitantes vuelven a ser propietarios de aquellos; no obstante ello no garantiza la protección y/o restauración de sus derechos fundamentales, ni aun con la simple entrega material del inmueble. Entonces, la restitución así expuesta no basta para la satisfacción de los derechos constitucionales de los desplazados por la violencia, y es aquí donde encuentra su fundamento el concepto de retorno, aspecto que si bien se encuentra íntimamente ligado a la restitución difiere de éste. Con la expedición de la sentencia se garantiza la restitución, mas no el retorno que es voluntario; éste involucra no solo que la víctima regrese materialmente al fundo, sino que tal regreso se lleve a cabo en unas condiciones mínimas en cuanto a la situación socioeconómica se refiere; debe garantizársele al restituido su derecho a una vivienda digna, a la posibilidad de acceder de manera preferencial a subsidios o proyectos que le permitan desarrollar una actividad económica en el predio para que éste sea nuevamente su medio de subsistencia, asegurando además los componentes de seguridad y dignidad. Conjugados la restitución y el retorno procuran volver a la víctima a la situación en que se encontraría si los hechos de violencia no hubiesen tenido lugar, esto es, subsistiendo de la tierra. Una situación ilustrativa de la diferencia existente entre los conceptos enunciados es que podría acontecer que una persona beneficiada por la restitución no desee retornar al predio por determinada razón, es por ello que la ley prevé, como excepción, que amparado el derecho fundamental a la restitución de tierras la víctima no retorne al predio, sino que sea compensado, solo por dar un ejemplo.

Lo expuesto no es una creación o pretensión de esta Sala, por el contrario, desde la expedición de la Ley 387 de 1997 se creó el Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada por la violencia (*SNAIPD ahora SNARIV*), el cual tiene como objetivo “1. *Atender de manera integral a la población desplazada por la violencia para que, en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento, logre su reincorporación a la sociedad colombiana... (...)*”<sup>34</sup>.

Continuando con lo enunciado, el artículo 17 de la misma ley, consagró: “*El Gobierno Nacional promoverá acciones y medidas de mediano y largo plazo con el propósito de generar condiciones de sostenibilidad económica y social para la población desplazada en*

<sup>34</sup> Artículo 4 Ley 387 de 1997.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

*el marco del retorno voluntario o el reasentamiento en otras zonas rurales o urbanas”, estas medidas deberán permitir el acceso directo de la población desplazada a la oferta social del Gobierno, en particular a los programas relacionados con: “1. Proyectos productivos... (...)”.*

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

ANSPE – Agencia Nacional para la superación de la pobreza extrema, ACR – Agencia Colombiana para la Reintegración, AGN – Archivo General de la Nación, Alta Consejería para las Regiones y la Participación Ciudadana, Bancóldex, Banco Agrario de Colombia, Centro de Memoria Histórica, Alta Consejería Presidencial para la Equidad de la Mujer, Consejo Superior de la Judicatura, Contraloría General de la República, Programa Presidencial de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario, Programa Presidencial para la Acción Integral contra Minas Antipersonal, Defensoría del pueblo, DNP – Departamento Nacional de Planeación, DPS – Departamento para la Prosperidad Social, Fiscalía General de la Nación, Finagro – Fondo para el financiamiento del Sector Agropecuario, Incoder – Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, ICBF – Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Icetex – Instituto Colombiano de Crédito Educativo y Estudios Técnicos en el Exterior, IGAC – Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, Ministerio de Cultura, Ministerio de Defensa Nacional, Ministerio de Educación Nacional, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Justicia y del Derecho, Ministerio de Salud y Protección Social, Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Ministerio del Interior, Ministerio de Relaciones Exteriores, Ministerio del Trabajo, Policía Nacional de Colombia, Procuraduría General de la Nación, Programa Presidencial para la formulación de estrategias y acciones para el desarrollo de la población **Afrocolombiana, Negra, Palenquera y Raizal, Programa Presidencial para la formulación de estrategias y acciones para el desarrollo integral de los Pueblos Indígenas de Colombia**, Registraduría Nacional del Estado Civil, SENA – Servicio Nacional de Aprendizaje, SIC – Superintendencia de Industria y Comercio, Superintendencia de Notariado y Registro, Superintendencia Financiera de Colombia, UACT – Unidad Administrativa para la Consolidación Territorial, Unidad de Restitución de Tierras Despojadas, Unidad Nacional de Protección, y las demás organizaciones públicas o privadas que participen en las diferentes acciones de atención y reparación en el marco de la Ley 1448 de 2011.

En consideración a lo reseñado se ordenará a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar al señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella y su núcleo familiar la atención integral para su retorno, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de *Red Nacional de Información y de los planes de retorno y reubicación*; para lo cual deberá desplegar las acciones respectivas ante las entidades que corresponda con relación a lo preceptuado, rindiendo informe a esta Sala de las diligencias adelantadas en especial en la atención de salud, educación y acompañamiento sicosocial informando sobre sus *resultados de manera individualizada para el núcleo familiar beneficiado con la sentencia*; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente, para el seguimiento del cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 al señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, ordenando a la Unidad de Gestión Administrativa de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado, especialmente la obligación a favor de Banco Agrario de Colombia S.A. y que fue objeto de controversia. Igualmente dicha entidad deberá llevar a cabo los trámites necesarios para concretar en favor de los beneficiarios de la restitución la implementación de proyectos productivos, lo cual encuentra su fundamento en el numeral 1 del artículo 73 de la ley 1448 de 2011<sup>35</sup>, en el artículo 91 de la misma ley en su literal p)<sup>36</sup>; en el Decreto 4801 de 2011, específicamente el numeral 1º del artículo 3º, mediante el cual se estructuran las funciones de la Unidad de Restitución de Tierras, se determinó que a ésta corresponde definir, entre otros, los planes y programas con enfoque diferencial, orientados a la restitución efectiva y sostenible de tierras y territorios despojados y abandonados forzosamente, contribuyendo así a la reparación integral de las víctimas y al goce efectivo de sus derechos constitucionales. Finalmente, el Decreto 305 de 2012 acreditó el presupuesto de la Unidad de Restitución de Tierras, recursos para financiar la implementación del programa de proyectos productivos para beneficiarios de restitución de tierras. Por lo tanto, es responsabilidad de la representante del solicitante implementar, promover e impulsar el proceso de formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de programas y proyectos productivos a favor de su poderdante.

Por otro lado, toda vez que a través de informe técnico predial elaborado por personal adscrito a la Unidad de Restitución de Tierras, se informó que en parte del área del predio objeto del proceso existe explotación y exploración minera y de hidrocarburos, sin aportar mayor información acerca del impacto que tales actividades tienen o tendrían sobre el uso y destinación de los inmuebles, solo se ordenará a la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) y a la Agencia Nacional de Minería (ANM) revisar los contratos de concesión o de exploración que recaen sobre el inmueble restituidos, y vigile el nivel de afectación de cualquier exploración que llegare a realizarse a fin de no obstaculizar la destinación agrícola del mismo.

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

**5.- DECISION.**

**5.1** Ordenar la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno a favor del señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez y su núcleo familiar sobre el predio ubicado en el departamento del Cesar, municipio de Agustín Codazzi, vereda "Los Manguitos", el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799 y Código Catastral No. 00-03-0003-0337-000, cuya extensión es de 34 hectáreas. Sus colindancias son las siguientes:

*"... por el norte Ramiro Muños código catastral nro. 00-03-0003-0468-000, José Francisco Yepes con código catastral No. 00-03-0003-0460-000, este Ezequiel Calderón código catastral nro. 00-*

<sup>35</sup> "Principios de la restitución. La restitución de que trata presente ley estará regida por los siguientes principios:

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

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

<sup>36</sup> (...) "La sentencia deberá referirse a los siguientes aspectos, de manera explícita suficientemente motivada según el caso:

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

*03-0003-0315-000, por el sur Pablo Martínez código catastral nro. 00-03-0003-0338-000, oeste Adriano Mejía código catastral nro. 00-03-0003-0336-000."*

- 5.2 Reputar la inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre los señores Alfonso Manuel Rodríguez Olivella, Carmen Orozco de Rodríguez y Emil Sánchez Rivera, Julieth Fandiño Celis.
- 5.3 Declarar la nulidad de los contratos de compraventa celebrados entre los señores Emil Sánchez Rivera, Yulieth Fandiño Celis y Jailin Dávila Araujo, y el celebrado entre éste y Luis Alberto Piñeres Cerro.
- 5.4 Declarar no acreditada la buena fe exenta de culpa alegada por el señor Luis Alberto Piñeres Cerro.
- 5.5 Declara fundada la oposición presentada por Banco Agrario de Colombia S.A., en consecuencia se niega la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Banco Agrario de Colombia S.A. a través de escritura pública No. 520 de 10 de diciembre de 1993, inscrita en folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.
- 5.6 Ordenar al Banco Agrario de Colombia S.A. ofrecer al señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella un acuerdo de pago y condonación de deuda respecto de la obligación No. 725024080021472, conforme a las reglas jurisprudenciales expuestas por la Corte Constitucional y que encuentran fundamento en la especial condición de víctima del deudor.
- 5.7 Negar, por improcedente, el llamamiento en garantía realizado al señor Jailin Davila Araujo por parte del señor Luis Alberto Rodríguez Mogollón.
- 5.8 Ordénese como medida de protección la restricción prevista en el artículo 101 de la ley 1448 de 2011 y consistente en la prohibición de enajenar el predio solicitado por el reclamante, dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria de esta sentencia para lo cual se informará a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos correspondiente, si aquél asintiere en ello.
- 5.9 Ordenar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar al señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella y Carmen Beatriz Orozco de Rodríguez su núcleo familiar la atención integral para su retorno o reasentamiento, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de Red Nacional de Información y de los planes de retorno y reubicación, para lo cual desplegará las acciones respectivas ante las entidades que corresponda con relación a lo preceptuado, rindiendo informe a esta Sala de las diligencias adelantadas y sus resultados de manera individualizada para el núcleo familiar beneficiado con la sentencia, con especial acompañamiento en los temas de salud, subsidios de vivienda, ayuda sicosocial, educación y proyectos productivos y empresariales; consecuente con este seguimiento se abrirá cuaderno separado al expediente para verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas en la sentencia.

- 5.10 En firme el presente fallo, ordénese la entrega material del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799 y Código Catastral No. 00-03-0003-



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada: Laura Elena Cantillo Araujo**

**Radicado No. 20001-31-21-003-2013-00036-00**

0337-000 por parte del señor Luis Alberto Piñeres Cerro a la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, y a favor del señor *Alfonso Manuel Rodríguez Olivella*, dentro del término establecido en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011, con la presencia, si fuese necesario, del Delegado de la Procuraduría General de la Nación; de no ser cumplida esta orden se procederá al desalojo del inmueble dentro del término perentorio de cinco (5) días el cual deberá realizar el Juez Promiscuo Municipal de Agustín Codazzi (Cesar) disponiéndose para ello el respectivo acompañamiento de las Fuerzas Militares en especial el Comando de Policía de Agustín Codazzi (Cesar). Para hacer efectiva esta orden se libraré por parte de la secretaria de la Sala el despacho comisorio correspondiente (art 100 ley 1448/11).

- 5.11** Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 al señor Alfonso Manuel Rodríguez Olivella y su núcleo familiar, ordenando a la Unidad de Gestión Administrativa de Restitución de Tierras adelantar las diligencias necesarias para concretar los beneficios de que trata el sistema de alivios de pasivos que dispone la Ley para las víctimas del conflicto armado, realizando énfasis en la obligación existente entre el solicitante y Banco Agrario de Colombia S.A. y sin perjuicio de la elaboración del acuerdo de pago y/o condonación de deuda ordenado en el numeral 6 de esta providencia, así como también deberá llevar a cabo los trámites necesarios para concretar en favor del beneficiario de la restitución la implementación de proyectos productivos.
- 5.12** Ordenar a la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) y a la Agencia Nacional de Minería (ANM) revisar los contratos de concesión o de exploración que recaen sobre el inmueble restituido e identificado en el numeral 5.1 de esta providencia, y vigile el nivel de afectación de cualquier exploración que llegare a realizarse a fin de no obstaculizar la destinación agrícola del predio.
- 5.13** Inscríbase la presente sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar, y cancélese las anotaciones 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52799. Por secretaria expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes.
- 5.14** Oficiar, por intermedio de la Secretaría de esta Sala, a la empresa de correo ADPOSTAL “472” a fin de que certifiquen sobre la recepción de los oficios que se emitan con ocasión de la presente sentencia.
- 5.15** Por secretaria elabórense las comunicaciones y oficios del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LAURA ELENA CANTILLO ARAUJO**  
Magistrada

**MARTA PATRICIA CAMPO VALERO**  
Magistrada

**ADA PATRICIA LALLEMAND ABRAMUCK**  
Magistrada con Salvamento Parcial de Voto