

**República de Colombia**



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

Magistrada ponente

**AURA JULIA REALPE OLIVA**

Santiago de Cali, quince (15) de marzo de dos mil dieciséis (2016).

Referencia: 20001-31-21-003-2014-00053-01

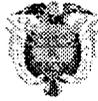
Solicitante: ESTHER BELTRAN DE VARGAS

Opositor: SOL MARIA SANCHEZ MERCADO

Proyecto discutido y aprobado en Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras por acta No. 05 de veintiocho (28) de enero de dos mil dieciséis (2016).

**I. OBJETO**

Proferir sentencia dentro del proceso de restitución y formalización de tierras iniciado por la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS y su núcleo familiar, invocando la condición de víctima (s) del conflicto armado interno por desplazamiento forzado y sujeto (s) de graves violaciones a los derechos protegidos por la Ley 1448 de 2011, por descongestión ordenada mediante el Acuerdo PSAA14-10241 de Octubre 22.1 de 2014, y donde interviene como opositora SOL MARIA SANCHEZ MERCADO.



## II. ANTECEDENTES

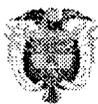
### 1.- Fundamentos de hecho:

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – UAEGRTD-, Territorial Cesar-Guajira, previa inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente del predio ubicado en la carrera 3 # 7 – 57 -según los datos de georreferenciación- y carrera 3 # 8 – 78 -según la información entregada por el IGAC-, del casco urbano del Corregimiento de Casacará, Municipio de Agustín Codazzi - Cesar, con folio de matrícula inmobiliaria número 190-139929 y código catastral No. 20013020000580004000, con una extensión catastral de 633 M<sup>2</sup>; por conducto de abogada designada al efecto, formula petición de restitución del fundo a favor de ESTHER BELTRAN DE VARGAS y su núcleo familiar, narrando como hechos específicos los siguientes:

1.- La solicitante cuenta con 89 años de edad y sostiene que en 1966, adquirió de la señora INES GELVIS, las mejoras del fundo que ahora reclama en restitución, ubicado en la zona urbana del Corregimiento de Casacará, Municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Cesar, identificado con cédula catastral No. 20013020000580004000, y registrado a nombre de la nación, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-139929.

2.- En 1999, el Instituto Colombiano de Reforma Agraria – INCORA, hoy INCODER, inicia el trámite de adjudicación a favor la restituyente, sin que el mismo tuviera éxito, pues en el año 2002, decide la gestora abandonar el bien, ante el temor desatado por la presencia subversiva y paramilitar en la zona.

3.- Asegura la demanda, que ALBERTO PIMIENTA SANCHEZ, aprovechó la situación de violencia y con argucias convenció a ALBERTO ANTONIO BELTRAN, hijo de la solicitante, para que enajenara el inmueble. El negocio



se realizó el 21 de noviembre de 2003, mediante documento privado y por la suma de \$ 500.000. Sin embargo, la persona que aparece suscribiendo el contrato es la señora SOL MARIA SANCHEZ, quien intervino desde el procedimiento administrativo, aportando el escrito respectivo.

4.- La actora junto a su grupo familiar se encuentran incluidos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas<sup>1</sup>, acto que se entiende debidamente agotado, en orden a impulsar la fase judicial del procedimiento; trámite para el cual ha sido designada la UAEGRTD Territorial Cesar - Guajira, como procuradora de los derechos de la reclamante.

Fundada en el antecedente fáctico descrito, la gestora acude ante la jurisdicción especializada, para que por la senda del proceso de restitución y formalización de tierras, concebido dentro del marco de la justicia transicional, se dispongan las medidas de reparación previstas en la llamada Ley de Víctimas, concretadas básicamente en: i) La protección del derecho fundamental a la restitución de tierras; ii) La restitución y formalización del inmueble abandonado forzosamente; iii) Que se declare probada la presunción legal consagrada en el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, y iv) La concesión de las medidas de reparación, en sus distintos componentes de restitución, indemnización, satisfacción, rehabilitación y garantías de no repetición, con base en el carácter restaurativo de la acción invocada.

### **1. Trámite impartido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar.**

Tras encontrar agotado el requisito de procedibilidad, concebido por la Ley 1448 de 2011, como necesario para adelantar la fase judicial del proceso restitutivo, el Juzgado cognoscente, mediante auto de fecha veintiuno (21)

---

<sup>1</sup> Resolución No. RER 0047 de 2012 y No. RER 0474 de 2014. Folio 15, cuaderno No. 01.



de abril de dos mil catorce (2014)<sup>2</sup>, decidió admitir la demanda invocada, surtiendo las notificaciones y requerimientos correspondientes, para que los estamentos exhortados ofrecieran las respuestas a que hubiere lugar; disponiendo en seguida la vinculación de la señora SOL MARIA SANCHEZ MERCADO, como posible opositora; así como la notificación de las personas indeterminadas que pudieran interesarse en el litigio o verse afectadas por el mismo. Finalizado el término de traslado, dispuso el fallador por auto de veintidós (22) de mayo de dos mil catorce (2014)<sup>3</sup>, la admisión de la oposición que frente a las pretensiones hubiese sido presentada, abriendo posteriormente el proceso a pruebas<sup>4</sup>, que después de ser evacuadas, dieron lugar a que el Juzgado remitiera el asunto a la instancia respectiva.

## **2. Trámite ante el Tribunal:**

Avocado el conocimiento del proceso y luego de la práctica de pruebas que de oficio fueron decretadas, corresponde a la Sala de conformidad con lo regulado por el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, decidir de fondo la actuación, previas las siguientes:

## **II. CONSIDERACIONES**

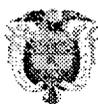
### **1. Problema Jurídico:**

Establecidos los contornos del enjuiciamiento sobre el cual versará la decisión, entrará la Corporación a determinar, dentro del marco jurídico que ofrece el sistema de justicia transicional, si concurren los elementos que otorgarían a la solicitante la titularidad del derecho a la restitución que consagra la llamada Ley de Víctimas, o si por el contrario, se encuentran dadas las condiciones para que la contradicción salga triunfante.

<sup>2</sup> Folios 100 a 103, cuaderno No. 01.

<sup>3</sup> Folio 169, cuaderno No. 01.

<sup>4</sup> Folios 179 a 182, cuaderno No. 02.



Para tal cometido, se abordará el estudio de los siguientes aspectos: (i) La acción de restitución de tierras prevista en la Ley 1448 de 2011; (ii) El contexto de violencia; (iii) El principio de la buena fe exenta de culpa en los procesos de restitución de tierras; y (iv) El caso concreto.

## **2. Sobre la acción de restitución de tierras prevista en la Ley 1448 de 2011.**

De manera previa a dar respuesta al problema jurídico propuesto, remitiéndonos a lo que la Corporación ha dicho con respecto a los antecedentes de la Ley de Restitución de Tierras<sup>5</sup>, así como a la filosofía y particularidades propias que gobiernan la acción de restitución prevista en la Ley 1448 de 2011, a partir de los objetivos trazados en su artículo 1<sup>6</sup>, además, que integrada y complementada con las normas que sobre tratados de derechos humanos y de derecho internacional humanitario ha ratificado Colombia<sup>7</sup> y que por disposición del artículo 93 de la Carta Política forman parte del bloque de constitucionalidad<sup>8</sup>, se reliega, que aquella, es uno de los principales mecanismos de reparación integral a las víctimas del conflicto armado que ha azotado a Colombia.

<sup>5</sup> Ley 387 de 1997, Sentencia T-025 de 2004 de la Corte Constitucional, así como muchos autos de seguimiento a las órdenes emitidas en la sentencia T-025 de 2004, ha proferido entre otros autos, los siguientes: 185 de 2004; 176, 177 y 178 de 2005; 218 y 333 de 2006; 109 y 233 de 2007; 116, 052, 068, 092, 251 de 2008; 004, 005, 007, 008,009 y 011 de 2009. Documento CONPES 2804 de septiembre de 1995, T-585 de 2006, T-821 de 2007, T-088 de 2010, 159 de 2011, entre otras.

<sup>6</sup> El objetivo de la Ley 1448 de 2011, se centra en: *"establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas, en beneficio de las víctimas de las violaciones contempladas en el artículo 3 de la presente ley, dentro de un marco de justicia transicional, que posibiliten hacer efectivo el goce de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación con garantía de no repetición, de modo que se reconozca, su condición de víctimas y se dignifique a través de la materialización de sus derechos constitucionales"*.

<sup>7</sup> Así lo estableció la Corte Constitucional en sentencia C-820 de 18 de octubre de 2012, expediente D9012, Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo.

<sup>8</sup> Entre los instrumentos internacionales a los que se debe apelar para la protección de los derechos de las víctimas del desplazamiento forzado, están: Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículo 17; Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 21; Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, artículo 12; Convenio de Ginebra artículo 3; Protocolo II Adicional a los Convenios de Ginebra, artículos 14 y 17; Principios Pinheiro, o conocidos como los Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas, 1,2,4,5,10,12,13,15,17 y 20, acogidos por la resolución 2005/21 de la Subcomisión y Protección de los Derechos Humanos.



Y que para su ejercicio presupone; (i) acreditar la calidad de víctima dentro del período de temporalidad a que refiere la Ley- 1 de enero de 1991 y el término de su vigencia concebido para 10 años-, (ii) la relación jurídica con el bien, que puede derivarse de la calidad de propietario (a) o poseedor (a), o explotador (a) de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación; (iii) Haber sido despojados (as) de sus tierras, y obligados (as) a abandonarlas a consecuencia de las infracciones a que alude el artículo 3 ibídem; y (iv) como presupuesto indispensable, agotar el requisito de procedibilidad ante La Unidad Administrativa Especial para la Gestión en Restitución de Tierras Desplazadas, en la fase administrativa prevista al efecto en el artículo 76 de la ley de víctimas.

Claro es también, que dentro del marco de la justicia transicional, en que fue concebida esta importante herramienta procedimental, opera la inversión de la carga de la prueba<sup>9</sup>, salvo que quien se oponga también haya sido reconocido como desplazado o despojado del mismo predio, y, que en consideración a la situación de especial vulnerabilidad que demandan las víctimas, se previeron unas garantías procesales, estableciendo una serie de presunciones de derecho y legales, que aligeran y desplazan la carga probatoria<sup>10</sup> a favor de la víctima, en orden a que, estructurada la presunción de orden legal, sea el opositor el encargado de desvirtuarla, a efectos de que no sean invalidados los contratos, de lo contrario, aquellos se reputarán inexistentes y de contera, todos los actos jurídicos posteriores estarán viciados de nulidad absoluta.<sup>11</sup>

Como un rasgo distintivo de la acción, y para concluir, es de destacar, que a contrario de lo que acontece en el marco del derecho ordinario, la

<sup>9</sup> El artículo 78 de la ley 1448 de 2011, consagra la inversión de la carga de la prueba al decir: "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 éstos también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.

<sup>10</sup> En el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 se incorporan el listado de presunciones de derecho y de carácter legal de ausencia de consentimiento y/o causa lícita en los contratos realizados sobre predios incluidos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.

<sup>11</sup> Ley 1448 de 2011, artículo 78



restitución de tierras, no se concreta a una mera orden jurídica o material, sino que involucra acciones positivas para que las diferentes autoridades y estamentos del Estado, posibiliten y faciliten, que el retorno voluntario o reubicación se efectúen atendiendo condiciones de dignidad, seguridad, salubridad, medios mínimos de subsistencia, de educación, vivienda, etc., toda vez, que en virtud del enfoque transformador<sup>12</sup> de los derechos que ampara ésta ley, la efectividad de la restitución debe ejecutarse en condiciones de estabilidad para que las personas reparadas puedan proseguir con el uso y goce y disposición de sus bienes, sin cortapisas de naturaleza alguna. Y, que justamente para garantía de que la medida no resulte ilusoria, el juez o magistrado que emita la decisión final conserve competencia post fallo, para efectuar el seguimiento ulterior a las diversas órdenes.<sup>13</sup>

En ese sentido, el objetivo primordial de la Ley de Víctimas, se entiende contraído a: *"establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas, en beneficio de las víctimas de las violaciones contempladas en el artículo 3 de la presente ley<sup>14</sup>, dentro de un marco de justicia transicional, que posibiliten hacer efectivo el goce de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación con garantía de no*

---

<sup>12</sup> Señala el artículo 25 de la Ley 1448 de 2011, que las víctimas tienen derecho a ser reparadas de manera adecuada, diferenciada, transformadora, de manera que la reparación comprenda medidas de restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica.

<sup>13</sup> Así lo establece claramente el artículo 3, 25, 102 de la Ley 1448 de 2011, la jurisprudencia interamericana de Derechos Humanos, al decir que: "las reparaciones deben tener una vocación transformadora de dicha situación, de tal forma que las mismas tengan un efecto restitutivo sino también correctivo. En este sentido, no es admisible una restitución a la misma situación estructural de violencia y discriminación"; como la doctrina nacional, al consignar el connotado constitucionalista e investigador RODRIGO UPRIMY YEPEZ, y SAFFON MARIA PAULA, en reparaciones transformadoras, justicia distributiva y profundización democrática, en Reparar en Colombia. Los dilemas en contextos de conflicto, pobreza y exclusión, Bogotá, ICTJ, Unión Europea, De Justicia. 2009, páginas 31-70 que: "las reparaciones no deben tener una vocación transformadora y no puramente reparatoria, esto es, que las reparaciones no solo deben enfrentar el daño que fue ocasionado por los procesos de victimización, sino también las condiciones de exclusión en que vivían las víctimas y que permitieron o facilitaron su victimización".

<sup>14</sup> Artículo 3°. Víctimas. 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.



*repetición, de modo que se reconozca, su condición de víctimas y se dignifique a través de la materialización de sus derechos constitucionales”.*<sup>15</sup>

Por modo que, quienes pretendan el restablecimiento de sus derechos, deben acreditar la calidad de víctima dentro del período de temporalidad a que se refiere la Ley<sup>16</sup>, al igual que el despojo o abandono, la relación jurídica con el bien, y como presupuesto indispensable, agotar el requisito de procedibilidad ante la Unidad Administrativa Especial para la Gestión en Restitución de Tierras Despojadas.<sup>17</sup>

### **3. Sobre el contexto de violencia en la zona donde se ubica el bien pretendido.**

De acuerdo con el informe de contexto adosado, varios han sido los actores armados que incidieron en la zona desde 1980. Así, tanto el ELN como las FARC, empezaron a hacer presencia en el Municipio de Agustín Codazzi, especialmente dentro de los Corregimientos de Llerasaca y Casacará, debido a su cercanía con la Serranía del Perijá.

Considerable ha sido la afectación que históricamente ha padecido el Municipio de Agustín Codazzi por cuenta de la disputa encarnecida que sostuvieron los diversos grupos armados ilegales, con el propósito de controlar esa región, por ser de importancia estratégica y de tránsito logístico hacia la república de Venezuela; conflicto que se inició, cuando apareció en la escena delincriminal la guerrilla de las FARC, ejerciendo control territorial por intermedio del denominado Frente 41 o Cacique Upar, hasta la mitad de los años 90, cuya hegemonía estuvo compartida, en parte, por las operaciones que realizaron igualmente la fuerzas del Ejército de Liberación Nacional – ELN.

<sup>15</sup> Artículo 1º, Ley 1448 de 2011.

<sup>16</sup> Artículo 75, Ley 1448 de 2011. “(...) entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley (...)”

<sup>17</sup> Artículo 76, Ley 1448 de 2011.



Época que se caracterizó por la propagación de cultivos ilícitos, la extorsión, los asesinatos, el abigeato y el secuestro. Hacia mayo de 1996, la guerrilla de las FARC había perpetrado 30 secuestros; y continuaba junto al ELN, realizando retenes ilegales en la vía que de Agustín Codazzi conduce a Becerril; ejército ilegal que se afianzó a través de las acciones efectuadas por el Frente José Manuel Martínez Quiroz, entre los años 1997 y 2005, centrándose en perturbar prevalentemente el sector transportista del municipio, logrando obtener los picos más altos de barbarie, en los años 1997, 2000 y 2002, año a partir del cual se registra una disminución significativa de ejercicio delictivo.

El robo continuo de ganado y las extorsiones ejercieron presión sobre los campesinos de la región, especialmente en los propietarios de grandes extensiones, forjándose en el Municipio de Agustín Codazzi la implantación del fenómeno de venta masiva de predios al entonces INCORA, obligándolos a abandonar sus tierras que posteriormente se adjudicaban a familias campesinas que estuvieran dentro del marco de la Ley 160 de 1994.

El periodo comprendido entre los años 1995 y 1996, se considera como aquel en que se posicionaron las Autodefensas Campesinas de Córdoba y Urabá – ACCU, quienes para esa data empezaron a realizar sus primeras incursiones, recibiendo las ayudas de algunos ganaderos de la región, a través de las llamadas “convivir”, aprobadas en 1995 durante el gobierno de Ernesto Samper Pizano; entre otras se memora, la conformada por alias “Mancuso” junto con el ganadero y comerciante Jorge Gnecco Cerchar, denominada “Sociedad Guaymaral Ltda”<sup>18</sup>; grupo armado que se posicionó con la excusa de defender a los pobladores y hacendados Cesarences de los actos delincuenciales cometidos por las guerrillas de las FARC y ELN en su contra.

---

<sup>18</sup> Folio 37, cuaderno No. 01. Informe contexto de violencia.



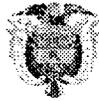
En ese lapso se ejecutaron inicialmente acciones de inteligencia, con la intención de generar una ofensiva contrainsurgente hacia el norte y el centro del Departamento. En 1996, un grupo paramilitar comandado por alias "Santiago Tobón", se tomó el Municipio de Agustín Codazzi; tiempo después se crea una nueva agrupación móvil para que actuara en dicha municipalidad, bajo el comando de alias el "Negro"; reemplazado posteriormente por alias el "pájaro", quien estuvo al mando hasta junio de 1997, cuando fue capturado.

A partir de 1997, Juan Andrés Álvarez alias "Daniel", logró fortalecer el grupo móvil, conformando dos escuadras que operaron en las localidades de Agustín Codazzi, Becerril, la Jagua de Ibirico y Valledupar; muerto alias "Daniel", se conforma en su honor el frente Juan Andrés Álvarez, cuya expansión y crecimiento se dio durante los años 2000 a 2005, con la creación de un grupo urbano e incursionando hacia la parte alta de la Serranía del Perijá, dominada históricamente por las fuerzas subversivas; siendo los años 2001 y 2002, la época donde se presentaron los hechos de victimización más sobresalientes, entre ellos la masacre de Santa Rita, Avemaría y La Esperanza.

Cabe resaltar, según cifras entregadas por la Gobernación del Cesar, que durante los años 1997 y 2009 se produjeron en el Municipio de Agustín Codazzi el mayor número de desplazamientos, siendo el más significativo, el provocado en 2001, donde se contabilizaron 4846 casos.

Entre los años 2006 y 2012 se experimentó en la región una tensa calma, debido a la desmovilización de las Autodefensas Unidas de Colombia; no obstante se cuentan algunas incursiones esporádicas del Frente 41 de las FARC.

Igual entorno de violencia se registró en el Corregimiento de Casacará, asediado desde los años 80 por el Frente 41 de las FARC y el Frente José



Manuel Martínez del ELN; sin embargo en la década de los 90 se evidenció un incremento en acciones de la guerrilla destinadas a afrentar a los propietarios de grandes extensiones de tierra mediante extorsiones, secuestro y robo de ganado.

En 1996, tras la irrupción guerrillera al casco urbano del Corregimiento, se produjeron los primeros desplazamientos forzados; y a mediados de ese año, las Autodefensas Campesinas de Córdoba y Urabá iniciaron sus incursiones militares, entre otras se memora, el suceso acaecido en septiembre de esa anualidad, cuando el grupo armado arrojó cuerpos de personas descuartizadas en la entrada del pueblo por la vía a Becerril; por lo que a finales del mismo año, se alcanzaron a registrar en la localidad, entre 20 y 25 muertes violentas, cada quince días.

Durante los años 1999 y 2001, se registró la comisión de varias masacres, entre ellas, las ejecutadas en la Vereda Carrizal, en el casco urbano de Casacará y en la vía que del Ingenio Sicarare conduce a la Serranía del Perijá, ocasionando el éxodo masivo de los habitantes del caserío, debido al temor que desencadenó dicho interregno de violencia.

Para el año 2002, se conoció el enfrentamiento entre paramilitares y la guerrilla del ELN, con un saldo de varios insurgentes muertos; igualmente la incursión paramilitar en la parcelación Santa Rita – Las Mercedes, delito que fue confesado en versión libre por alias “El Guache” y que generó el desplazamiento de los restantes parceleros y la venta de las fincas de la zona.

En 2004 empezó el retorno voluntario de algunas víctimas, y en 2005, éste se adelantó con el acompañamiento de las instituciones pertenecientes al Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas -SNARIV-.



Con relación a los hechos específicos de la demanda, vale decir, que aquellos atañen a la incursión de los diferentes actores armados ilegales en la región de Casacará y sus alrededores, que para el año 2002, hizo que se produjera el desplazamiento masivo de sus pobladores; avatares a los que no fue ajena la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS, quien agobiada por el temor que le ocasionó la violencia desatada, decidió desplazarse hacia el Municipio de Becerril, abandonando el inmueble que hasta ese momento había ocupado.

Precisa la demanda, que hacia el mes de noviembre de 2003, un vecino del lugar, señor HEBERTO PIMIENTA SANCHEZ, aprovechando la situación de vulnerabilidad en la que se encontraba la reclamante y su familia, se apropió del inmueble bajo engaños, alegando haberlo adquirido de ALBERTO ANTONIO BELTRAN, hijo de la solicitante, quien al parecer presentaba problemas mentales, por la suma de quinientos mil pesos (\$ 500.000.00).

#### **4.- El principio de la buena fe exenta de culpa, en los procesos de restitución de tierras.**

Aunque mucho se podría decir sobre el principio referido, para los propósitos del fallo, la Sala se limitará a efectuar un breve bosquejo de su regulación en el proceso de restitución de tierras, como postulado transversal de la política de asistencia y reparación integral de las víctimas<sup>19</sup>.

El artículo 5 de la Ley 1448 de 2011, establece el principio de la buena fe como uno de sus principios generales al señalar que: *“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*

---

<sup>19</sup> Bolívar Aura Patricia, Sánchez Camilo y Uprimny Yepes Rodrigo, Módulo de Formación Autodirigida Restitución de Tierras en el marco de la Justicia Transicional Civil, Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa Escuela Judicial. Pag.115



*ante la autoridad administrativa, para que ésta 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 las reglas de prueba que faciliten a las víctimas la demostración del daño sufrido y aplicarán siempre el principio de buena fe a favor de éstas.*

*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."*

La referencia al artículo 78 *ibídem*, guarda relación, en la medida que dicho postulado normativo tiene como efecto la inversión de la carga de la prueba, merced a la cual basta con la prueba sumaria de la propiedad, posesión, ocupación, y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial, ora del despojo, para que la carga de la prueba se traslade al opositor, a menos que éste tenga también la calidad de desplazado o despojado del mismo predio.

Con anclaje en ésta preceptiva legal, deviene ineluctable que tanto los funcionarios del orden administrativo como judicial, deben presumir la buena fe de las víctimas, quienes acreditada de manera sumaria la relación con el predio y el desplazamiento o despojo, quedan liberadas de la carga probatoria.

Por su parte el artículo 98 *eiusdem* señala, que la buena fe que deben acreditar los opositores a la restitución, es aquella calificada o exenta de culpa, y no la simple, entendida según jurisprudencia vernácula de La Corte Suprema de Justicia<sup>20</sup>, como aquella que se confunde con la honestidad de la conducta humana en su forma más simple o en su más sencilla expresión; sino una calificada, "*no apta para construir derecho con destrucción del*

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, Sentencia, Noviembre 12 de 1959.



*preexistente, sino sólo cuando se prueba que el error de que depende no puede corregirse sin romper la tranquilidad general y es de aquellos en que habría incurrido el más perspicaz, diligente y avisado de los hombres...".*

De donde se sigue, que quien alegue la buena fe exenta de culpa, debe darse a la tarea de demostrar:

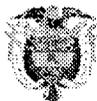
*"1.-Que tenían la convicción de que actuaron con la debida diligencia y cuidado. En relación con este elemento, la buena fe subjetiva exige no tener la intención de causar un daño o lesión a un bien jurídico ajeno, y, por ende, la certeza de estar actuando conforme a las reglas de la lealtad y honestidad;*

*2.- Que efectivamente actuaron en cumplimiento de los deberes de diligencia y cuidado, esto es, la buena fe objetiva, la cual no se presume sino que debe probarse al interior del proceso;*

*3.-Que cometieron un error común de hecho el cual era imprevisible e inevitable, el cual da lugar a la creación de un derecho aparente, cuya aplicación se da en los casos expresamente previstos en la ley...".<sup>21</sup>*

Lo que traduce entonces, que la posesión ejercida sobre el predio cuyos derechos reclama el opositor (a), entre otras, se debe fundar en el cabal convencimiento de que adquirió de la persona que se decía vender, agotando todas las indagaciones requeridas para establecer la procedencia e historial del predio, del enajenante, así como de que no hayan existido hechos de violencia generalizada, o bien de la ausencia de fraudes, violencias o vicios, y, en últimas, que en los hechos posesorios se ha dado cabal observancia a la obligación de abstenerse de obtener lucro con el perjuicio ajeno o lesionando a un bien jurídico.

<sup>21</sup> Bolívar Aura Patricia, Sánchez Nelson Camilo, Uprimny Yepes Rodrigo, Restitución de Tierras en el marco de la Justicia Transicional Civil, Módulo de Formación Autodirigida. Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa, Escuela Judicial, pag.117



A propósito de la buena fe exenta de culpa que se exige a quienes ejercen resistencia frente a las pretensiones de restitución, precisó la Corte Constitucional que, aquella *"no sólo es la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación"*.<sup>22</sup>

## 5. Caso concreto:

Se pone de presente con los pedimentos planteados, que los actos generadores de la restitución, se contraen a denunciar el presunto despojo jurídico de que fue objeto la reclamante, previo abandono forzado del bien inmueble ubicado en el casco urbano del Corregimiento de Casacará, Jurisdicción del Municipio de Agustín Codazzi – Cesar, como consecuencia de los diversos actos de violencia que padeciera dicha localidad.

Con el propósito de resolver el problema jurídico planteado, que como se expuso, gravita en establecer, si la solicitante y su núcleo familiar se encuentran legitimados para deprecar la restitución de tierras, lo primero que se impone examinar, es si confluyen en aquella, los presupuestos indispensables para la prosperidad de la pretensión restitutoria, percutores por demás, del medio idóneo establecido para restablecer los derechos de la población víctima del despojo o abandono forzado de tierras, esto es, (i) La relación jurídica del solicitante con el predio que reclama; (ii) El agotamiento del requisito de procedibilidad para ejercer la acción; (iii) La calidad de víctima y el hecho victimizante; y (iv) el aspecto temporal previsto en la Ley.

### 5.1 De la relación jurídica con el bien:

El artículo 75, atañedero a los titulares del derecho a la restitución, preceptúa *"Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación,*

<sup>22</sup> Sentencia C-820 de 18 de octubre 2012. M.P. Mauricio González Cuervo.



*que hayan sido despojadas de éstas 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 30 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 y abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este Capítulo".*

Se extracta de la demanda genitora, que la relación jurídica con el predio, consistente en una casa de habitación, ubicada en el casco urbano del Corregimiento de Casacará, Jurisdicción del Municipio de Agustín Codazzi - Cesar, en la carrera 3 No. 7-57; está dada por su condición de ocupantes, merced a la compra de mejoras de un bien baldío urbano, contenida en el título de compraventa efectuado entre la solicitante y la señora INES GELVIS, en el año 1966, que por cierto, al carecer de folio de matrícula inmobiliaria le fue aperturado el signado con el número 190-139929 a nombre de la Nación UAEGRTD Territorial Cesar - Guajira, aspecto, sobre el que volveremos en el momento de analizar lo concerniente a la formalización del fundo.

## **5.2 Del requisito de procedibilidad:**

También este presupuesto se encuentra debidamente satisfecho, si se repara que la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS y su hijo, figuran en el registro de tierras despojadas y abandonas por la violencia a cargo de la UAEGRTD Territorial Cesar-Guajira, conforme a resolución 0047 del 3 de diciembre de 2012<sup>23</sup>, razón por la cual está agotado el pertinente requisito de procedibilidad para acudir a la fase judicial de la acción de restitución.

Cabe aclarar con relación a la individualización del bien, especialmente en cuanto a su ubicación, que si bien, es evidente que existe una discrepancia respecto a la nomenclatura urbana que indica la localización del mismo, porque según el plano georreferenciado aportado con la demanda la casa

<sup>23</sup> Folios 15 a 17, cuaderno No. 01.



pretendida se ubica en la carrera 3 No. 3-57, mientras que de conformidad con la carta catastral ésta se encuentra posicionada en la carrera 3 No. 8-78; lo cierto es, que a pesar de la enunciada falencia no es posible argüir que la inscripción en el registro de predios despojados por parte de la UAEGRTD Territorial Cesar - Guajira, estuvo viciada por indebida individualización e identificación del fundo, en tanto y cuanto, cuando se verificó la visita predial, para elaborar el respectivo informe técnico por parte de dicho ente administrativo, se determinó, que el bien distinguido con la nomenclatura carrera 3 No. 3-57, corresponde al predio reclamado y no a otro; no obstante estar consignada catastralmente una numeración distinta.

De modo que, no se podría predicar por este aspecto, la existencia de valladar o cortapisa que afectaren la confluencia de éste presupuesto indispensable para la prosperidad de la acción restitutoria, amén, de que una orden que impusiere la restitución, estaría enderezada, entre otros aspectos, a verificar la pertinente actualización catastral, en donde se incluya el nombre y ubicación correcto del lugar donde se halla ubicado el fundo.

### **5.3 Temporalidad de la Ley.**

En lo que hace a la calidad de víctima, dentro del período de temporalidad de la ley, conviene señalar en comienzo, que al tenor de la definición que trae el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, ateniendo a que son víctimas, *"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..."*, pero que en todo caso para efectos de los derechos a la restitución, a tono con el artículo 75 ibídem, lo serán aquellas que *"fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, y que hayan sido*



*despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuran las violaciones de que trata el artículo 3 de la presente ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley...".*

Resulta evidente, una vez confrontada la situación de quien gestó la solicitud de restitución, con las nomas transcritas, que los hechos de victimización que dice haber sufrido la reclamante, se encuentran desplegados dentro del término previsto por la ley, que si bien no pueden haberse concretado de manera directa, si son fiel reflejo del sufrimiento que el rigor del conflicto pudo haber causado en la señora BELTRAN DE VARGAS y su familia, dada la cantidad de actos violentos producidos en la zona. Palmario es entonces, que el fenómeno del abandono forzado del fundo objeto de restitución se produjo dentro del término de temporalidad de la ley, si se repara que aquella salió del fundo en el año 2002.

### **5.3 De la calidad de víctima - hecho victimizante:**

En lo que hace a la calidad de víctima, conviene señalar, que al tenor de la definición que trae el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, son víctimas: *"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..."*, pero que en todo caso para efectos de los derechos a la restitución, a tono con el artículo 75 *ibídem*, lo serán aquellas que *"fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, y que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuran las violaciones de que trata el artículo 3 de la*



*presente ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley...”.*

La jurisprudencia Constitucional se ha pronunciado al respecto, aceptando que dentro de la noción de víctima que acaba de reproducirse, necesaria es la introducción de unas condiciones que demarquen el universo de personas que pueden verse beneficiadas con las medidas especiales de protección que la norma consagra. Así, deben converger al momento de ejercitar la acción restitutoria, un *criterio de temporalidad*, dado que los hechos deben haber ocurrido dentro de un determinado lapso -1 de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley 1448 de 2011-, bajo el entendido, que quien hubiere padecido una daño por fuera de dicho límite, no queda eximido del derecho o deja de ser reconocido como víctima, ya que su calidad se reconoce, de acuerdo con los estándares internacionales del concepto; *la naturaleza de los hechos*, que deben consistir en violaciones al DIH y al DIDH; y un *elemento contextual*, relacionado, con que los sucesos violentos deben haber ocurrido con ocasión del conflicto armado interno; derivándose de ahí, una relación de sincronía entre el hecho victimizante y las consecuencias adversas que de esa correspondencia se generan.

Con la demanda se pone de manifiesto, que se encuentran configurados al interior del caso propuesto, los dos fenómenos de victimización que caracterizan el proceso de restitución de tierras: por un lado, el abandono forzado del bien, y del otro, su consecuente despojo jurídico, que si bien se entienden conceptualmente diferenciados, ambos se hallan estrechamente relacionados, pues es factible, que producido el primero, se desprendan las condiciones para que se genere el segundo de los mencionados, que ataviado de argucias o actos de violencia, engendraría por contera, la apropiación del bien que había sido desamparado; sin embargo, huelga resaltar, que ocurrido el abandono, no necesariamente acaece indefectiblemente el despojo del predio, toda vez que es perfectamente



probable, que éste se mantenga incólume después del desamparo y pueda ser recuperado<sup>24</sup>.

Frente a dicho panorama, menester es adentrarse, en el estudio de las particularidades que caracterizaron la victimización denunciada, en orden a esclarecer, si en realidad se produjo el despojo jurídico aludido, como elemento que otorgaría legitimidad a la gestora del procedimiento, para pretender la devolución del inmueble atrás referido.

Como quedó esbozado, fueron las acciones violentas de los grupos al margen de la ley que actuaban en la región de Casacará y sus inmediaciones, las que incidieron en el desplazamiento forzado de la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS.

Tales hechos condujeron, como es entendible, a que el 2 de abril 2002, la reclamante y su grupo familiar abandonaran decididamente su predio, para radicarse en el cercano municipio de Becerril; lo que sin lugar a dudas les otorga, legitimidad para actuar en el presente litigio, al ser reconocidos además como víctimas del conflicto armado<sup>25</sup>; condición de la que dan cuenta las pruebas que con relación al contexto de violencia fueron adosadas al plenario<sup>26</sup>.

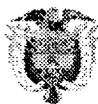
De ahí que se tenga por descontado, el cumplimiento de dos de las exigencias que prescribe la Ley 1448 de 2011, para efectos de impetrar la acción de restitución, concernientes a la calidad de víctima y a la

---

<sup>24</sup> "Ahora bien, no necesariamente el abandono conduce al despojo. En muchas ocasiones un bien abandonado es susceptible de ser recuperado en uso y disfrute, en tanto las condiciones generadoras del abandono hayan cesado. También, y dependiendo de la prolongación en el tiempo de la situación de abandono, el vínculo con el bien y con el territorio puede ser restituido. Muchas propiedades y territorios han sido abandonados de manera permanente o temporal, siendo ocupados nuevamente por los legítimos propietarios sin que hubiera sucedido despojo. Sin embargo, la prolongación indeterminada en el tiempo de la situación de abandono, puede eventualmente conducir al uso, disfrute y apropiación del bien por terceros, sea con el aprovechamiento o uso, sea con la generación de trámites para apropiarse definitivamente del bien y del espacio." El Despojo de Tierras y Territorios. Aproximación conceptual. Área de Memoria Histórica. Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación. Línea de Investigación Tierra y Conflicto. Bogotá, Julio 2009.

<sup>25</sup> Folios 140 y 141, cuaderno No. 1. Registro Único de Víctimas.

<sup>26</sup> Folios 32 a 88, cuaderno principal No. 1. Pruebas contexto de violencia.



temporalidad en que sucedieron los hechos de victimización, que como se dijo, ocurrieron en el año 2002.

De modo tal que, acreditado el abandono del bien por las causas violentas referidas, menester se hace ahora entrar a analizar si el despojo jurídico aludido, devino como consecuencia de dichos episodios, pues con la demanda se sostiene, que un vecino de la restituyente, señor HEBERTO PIMIENTA TUNDENO, sacó provecho de la situación de indefensión y se apropió del bien, alegando haber adquirido la mejoras al señor ALBERTO ANTONIO BELTRAN, hijo de la reclamante, *"a quien de manera engañosa convenció de firmar un documento contentivo de la compraventa"*<sup>27</sup>, por la suma de quinientos mil pesos (\$ 500.000.00); aclarando que es la señora SOL MARIA SANCHEZ, esposa del adquirente, quien aparece como compradora.

En efecto, consta en el expediente, que transcurrido un año y medio aproximadamente -21 de noviembre de 2003-, luego de acaecido el desplazamiento forzado de la víctima, el señor ALBERTO ANTONIO BELTRAN celebró ante la corregidora de Casacará, señora BLANCA HIGUITA, un contrato de compraventa con la señora SOL MARIA SANCHEZ<sup>28</sup>, mediante el cual enajenó la casa de habitación, por la suma de un millón trescientos mil pesos (\$ 1.300.000.00).

Ahora, con base en la definición de despojo que consagra el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011<sup>29</sup>, pertinente es, recabar sobre los sucesos que dieron lugar a la venta del inmueble, en aras de saber si en efecto se actuó de manera falaz y premeditada, privando arbitrariamente de la ocupación que la solicitante y su familia venían ostentando sobre el fundo.

<sup>27</sup> Folio 4, cuaderno No. 1. Hecho sexto de la demanda.

<sup>28</sup> Folio 157, cuaderno No. 1.

<sup>29</sup> Artículo 74. Ley 1448 de 2011. Despojo y abandono de tierras. *"Se entiende por despojo la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia"*.



Se colige de la premisa normativa en comento, que para la estructuración del despojo se requiere la presencia de tres elementos: (i) aprovechamiento de una situación de violencia; (ii) La privación arbitraria de la propiedad, posesión u ocupación; y que (iii) El acto generador, sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia judicial o la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

Se afirma con la demanda, que fueron las maniobras engañosas utilizadas por HEBERTO PIMIENTA TUNDENO, las que mediaron para que el hijo de la señora BELTRAN, se desprendiera del bien, habida cuenta que, según se sostiene, éste presentaba problemas mentales que no habían sido tratados por un médico; situación que debe conjugarse además, con las presuntas amenazas proferidas en su contra por los actuales ocupantes del predio, que no les permitieron retornar al mismo.

En ese sentido, consistente ha sido desde el principio de la actuación la procuradora judicial de la reclamante, al denunciar con vehemencia, el perverso talante con el que actuó el señor PIMIENTA TUNDENO para concretar la negociación del inmueble, representado por un lado, en el conocimiento que éste tenía de las circunstancias que rodearon el abandono del fundo y sus posteriores consecuencias; y de otro lado, las argucias que amañadamente utilizó para que el inmueble le fuera transferido, tras convencer con falacias al señor ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN, que negociara el inmueble, aprovechándose de su supuesta condición de discapacidad mental. Entorno fáctico que daría lugar a la aplicación concreta de las presunciones legales contenidas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, relacionadas con la ausencia en el consentimiento al momento de efectuar la contratación.

Sin embargo, contrario a lo descrito en el libelo inicial, verdad es, que tales engaños o intimidaciones nunca se profirieron, o al menos no en la forma en que han sido puestos de presente, habida cuenta que la misma declarante,



durante la atestación rendida ante el señor Juez Tercero Civil del Circuito Especializado en restitución de Tierras de Valledupar, manifestó que realmente efectuó el negocio con la señora SOL MARIA SANCHEZ<sup>30</sup>, otorgándole autorización plena a su hijo para que procediera a la enajenación<sup>31</sup>, añadiendo que: "*nosotros dijimos vamos a dejarle la casa a ellos y que la cuiden y cuando consigan ellos nos la pagan, algún día nos la pagan*"<sup>32</sup>, dejando entrever que fue por iniciativa propia que procuraron la transferencia del fundo, ora por intermedio de un documento de compraventa o permitiéndoles que ingresaran al predio, con la intención de que cancelaran los valores pactados, dentro de un lapso prudencial.

En tal orden de ideas, de lo narrado deviene con claridad, que no fueron precisamente los engaños o las artimañas blandidas presuntamente por el señor HEBERTO PIMIENTA TUNDENO, las que mediaron para que la transferencia del predio se perfeccionara, pues es evidente, que la voluntad negocial, no obstante estar precedida por lo episodios violentos ocurridos un año y medio atrás, estuvo direccionada a desprenderse del inmueble; y aunque, si bien no se revelan palpables las amenazas o los engaños para que ello sucediera, si es probable que una vez negociada la vivienda, posteriormente se haya presentado algún tipo de discrepancia derivada de la transacción, que como a continuación se verá, fue lo que dio pábulo a la inconformidad que ahora se analiza.

En efecto, durante el interrogatorio, la solicitante aseguró inicialmente, que vendieron la heredad a la señora SOL MARIA SANCHEZ, pero que no firmaron ningún documento al respecto<sup>33</sup>, recibiendo por la transacción, la suma de setecientos mil pesos (\$ 700.000.00)<sup>34</sup>; sin embargo más adelante adujo, que no fueron setecientos mil pesos (\$ 700.000.00), sino setecientos pesos (\$ 700), los que le entregaron como contraprestación; cifra que a todas luces

<sup>30</sup> Folio 3, cuaderno 5. CD (Récord 9:01).

<sup>31</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 11:45).

<sup>32</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 51:06).

<sup>33</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 8:50).

<sup>34</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 7:24).



resulta desproporcionada y alejada de toda racionalidad, por lo que resulta difícil creer, que ciertamente esa haya sido la suma que se canceló por el inmueble; reflejando mayor credibilidad, el hecho de que hubiera sido transada la negociación en un millón trescientos mil pesos (\$ 1.300.000.00)<sup>35</sup>, tal como consta en el escrito de compraventa arrojado por los contradictores, cuya forma de pago se acerca más a la realidad comercial llevada a cabo por los contratantes, si además se tiene en cuenta que según afirma la oposición, fueron entregados al comienzo del acto de voluntad setecientos mil pesos (\$ 700.000.00), porque descontaron del valor pactado, la suma de seiscientos mil pesos (\$ 600.000.00), para cancelar la deuda que los reclamantes soportaban por concepto de energía eléctrica; sin embargo es de precisar, que no se adosan pruebas que permitan inferir con certeza que se pagaron esos rubros, además de que tampoco se refutó de manera puntual tal aseveración.

Continuando con el análisis del interrogatorio absuelto, se atisba que el acuerdo de compraventa entre los señores ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN y SOL MARIA SANCHEZ, indiscutiblemente se realizó, con la anuencia de la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS, quien autorizó a su hijo para que atendiera al asunto; no obstante, tras aceptar que ciertamente vendió el predio, sostuvo que no fue por la suma de dinero que dicen los opositores haberlo adquirido<sup>36</sup>, sino por un valor distinto, que debía ser cancelado con posterioridad por los compradores; pero que se contradice, cuando adujo que por su voluntad permitió que la familia PIMIENTA SANCHEZ se albergara en la vivienda, hasta que tuvieran recursos para que sufragaran el costo del inmueble, dada la relación de vecindad que sostenían los contratantes<sup>37</sup>.

Conveniente es recalcar sobre esa negociación, que además de no estar comprobada la existencia de los ardides o artificios presuntamente utilizados por parte del comprador para hacerse con el bien, discutible se muestra

<sup>35</sup> Folio 157, cuaderno No. 01.

<sup>36</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 54:41).

<sup>37</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 51:22).



también, que hayan sido exteriorizadas las intimidaciones que se dice fueron proferidas contra los reclamantes, para atentar contra su vida, porque permitieron a ciencia y paciencia que la familia PIMIENTA SANCHEZ permaneciera en su heredad hasta que tuvieran dinero para adquirir el fundo, -pues nadie que tenga un elemental sentido común va a permitir que alguien que profiera amenazas se albergue en su casa-; máxime, cuando señala la declaración que viene examinándose, que no volvieron a relacionarse los contratantes, sino hasta el momento en que se iniciaron los trámites del proceso de restitución<sup>38</sup>.

A ello se añade, que tampoco encuentran sustento probatorio las afirmaciones respecto a que el señor ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN haya padecido alguna enfermedad de tipo mental que le impidiera adquirir obligaciones o disponer de sus derechos, o que por su condición, pudiere considerarse como un sujeto con personalidad fácilmente manipulable; por el contrario, según las declaraciones de los testigos que acudieron al proceso, el enajenante gozaba de plena salud mental. Así por ejemplo la señora BLANCA HIGUITA, corregidora de Casacará, autoridad local ante la cual se realizó la mentada compraventa, además de señalar que la negociación se hizo de manera voluntaria, sin presiones, y con la autorización dada por la señora BELTRAN, manifestó que el vendedor no presentaba ninguna discapacidad mental<sup>39</sup> y que no tuvo conocimiento de las amenazas recibidas por los solicitantes; pero si confirma, que entre los años 2001 a 2003, la situación de violencia en el Corregimiento de Casacará hizo que la mayoría de pobladores abandonaran sus pertenencias<sup>40</sup>.

Apreciado así el panorama probatorio, se deduce, que no obstante haberse tratado de maximizar los hechos que dieron lugar a desprenderse del bien aludiendo a intimidaciones que como quedó visto no se sucedieron<sup>41</sup>, o que

<sup>38</sup> Folio 3, cuaderno Tribunal. CD (Récord 53:37).

<sup>39</sup> Folio 1, cuaderno pruebas. CD (Récord 10:26 y 44:27).

<sup>40</sup> Folio 1, cuaderno pruebas. CD (Récord 31:29).

<sup>41</sup> Folio 5, cuaderno pruebas. CD (Récord 13:12).



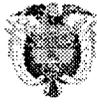
la enajenación se efectuó por un precio irrisorio, que tampoco fue tal, y que lo que subyace al mentado negocio jurídico, cuya aniquilación se invoca, es la disconformidad de los vendedores con el precio de venta del inmueble, pues en repetidas oportunidades, insistente es la gestora en recalcar que si vendió el predio, "*pero no fue por esa plata*"<sup>42</sup>, con el compromiso de que los compradores le entregarían al cabo de un tiempo, el remanente de dinero pactado, lo que no se puede soslayar es que, fue la situación de violencia sufrida por la actora, plenamente acreditada, el escenario que consintió el desarraigo que ahora se analiza, amén que conocida por quien resiste a las pretensiones restitutorias, por ser vecino y lugareño de Casacará.

Y si como se enunció, la venta se produjo dentro de dicho contexto marcado por la violencia, ello da base para pregonar que quien se opone, no se ubica por los lindes de la buena fe exenta de culpa, esto es, aquella que según palabras de la Corte Constitucional<sup>43</sup>, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía, que debe ser acreditada mediante elementos probatorios objetivos enderezados a demostrar la diligencia y cuidado observados por quien aparentemente adquirió el derecho de manera legítima, y unos elementos probatorios de carácter indiciario dirigido a acreditar que se ha tratado de un error común, que podría cometer cualquier persona.

Bajo ese presupuesto, entendible es que tengan vocación de prosperidad las pretensiones de restitución argüidas, protegiendo los derechos de la gestora de la acción. Más sin embargo, como las decisiones que se adoptan en el marco de la justicia transicional, no pueden patrocinar mayores conflictos o exacerbar los ya existentes, del caso es remarcar las particularidades que rodearon la negociación del tan mentado fundo objeto de restitución, así como la condición del adquirente, para que la solución que se disponga, al tiempo que dignifique y visibilice a la víctima, no eche al traste los derechos

<sup>42</sup> Folio 5, cuaderno pruebas. CD (Récord 37:00 y 54:41).

<sup>43</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-1007 de 2002.



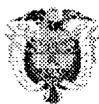
y expectativas de quienes como el opositor, adquirieron en una situación de resistencia a la violencia.

En efecto, no puede perderse de vista, que a pesar del ambiente hostil padecido al momento de comprar el predio -21 de noviembre de 2003-, los señores SOL MARIA SANCHEZ y HEBERTO PIMIENTA TUNDENO, adquirieron el inmueble tras el ofrecimiento de los accionantes, como personas que se reputaban conocidos y vecinos del lugar, de quienes no se tiene noticia que hubieren efectuado intimidación alguna para realizar el negocio, pues como quedó demostrado, jamás se ejercieron amenazas o presiones para sacarlos del predio, por lo que así miradas las cosas, difícilmente podría concluirse, que dicho acto se concibió en provecho de una situación en especial, pues siendo la enunciada venta, un acto de disposición concretado entre personas que venían sufriendo circunstancias idénticas de adversidad, mal se podría predicar un interés malsano para perjudicar a los actores.

Significa lo anterior que los aspectos antes referidos debidamente conjugados permiten llevar al convencimiento de que tal forma de negociar no implicó aprovechamiento de los derechos de los restituyentes, además, porque también es de relieves, que de los adquirentes nadie ha sugerido siquiera que tuvieren vínculos con grupos armados al margen de la ley o que se hubieren dedicado a sembrar el terror para hacerse a las tierras de dicha comarca, o a realizar maniobras para despojar. Por lo que es justo desestimar, a partir de ese perfil, que dichos sujetos hayan actuado con deslealtad o con una conducta alejada de las exigencias del derecho en sociedad.

Desde otra arista es de sopesar, que la real intensión de quien impetra la acción, es el no retorno al lugar de donde se produjo el desarraigo, determinación que siempre estuvo en mente de los actores, desde el mismo instante en que realizaron el negocio<sup>44</sup>; pretendiendo por el contrario, antes que la restitución del inmueble, obtener algunos recursos económicos que

<sup>44</sup> Folio 5, cuaderno pruebas. CD (Récord 32:09).



les permitiera acondicionar la casa donde actualmente residen. Posición claramente develada por la reclamante, ante la pregunta realizada por el señor agente del Ministerio Público, orientada a dilucidar la intencionalidad de la acción restitutoria<sup>45</sup>, a la que contestó: "*la vendo (...) pa componer mi rancho, pa terminar de componer mi rancho*"<sup>46</sup>, de donde se desprende con claridad que lo que se pretende está alejado de la senda que instituye el proceso de restitución, pues es otro su real anhelo jurídico.

A ello debe agregarse, que el precio de la negociación ocurrida con la ahora opositora SOL MARIA SANCHEZ, esto es, un millón trescientos mil pesos moneda legal (\$ 1.300.000.00), no puede reputarse como inferior al comercial como pudiere pensarse, pues para dicha época el precio no podría ser otro, teniendo en cuenta el estado de la casa, la ubicación de la misma y la extensión poco representativa del predio, habida cuenta que el área georreferenciada es de 300 M<sup>2</sup>, y no, 633 M<sup>2</sup> como aparece consignado en el registro catastral.

Cabe añadir, en punto del factor que trata de mostrarse como la piedra de toque para quebrantar el acto jurídico por el menor precio de compra, que una oteada al certificado del avalúo catastral del fundo, tampoco permite deducir que su valor para el momento de la enajenación hubiere sido el que se trata de mostrar; pues si para el 2 de abril de 2014<sup>47</sup> tal como acredita la información catastral suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, aquel estaba estimado en un millón seiscientos sesenta mil pesos moneda legal (\$ 1.660.000.00), no resulta comprensible que en el año 2002, hubiere tenido un valor comercial de once millones treinta y seis mil ochocientos veinticinco pesos moneda legal (\$ 11.036.825.00)<sup>48</sup>, como se consigna en el dictamen pericial que allegara dicho instituto, máxime si se tiene en cuenta, que como referencia solo se divisa la oferta de un lote

<sup>45</sup> Folio 5, cuaderno pruebas. CD (Récord 55:09).

<sup>46</sup> Folio 5, cuaderno pruebas. CD (Récord 55:23).

<sup>47</sup> Folio 93, cuaderno No. 01. Consulta información catastral.

<sup>48</sup> Folio 15, avalúo comercial.



de terreno ubicado en la misma cuadra donde se halla el bien reclamado, por valor de \$ 60.000.000.00, dejando de lado las consideraciones desfavorables que acompañan al bien y que no se encontraron en el sector otros avalúos o ventas que pudieran servir de comparativo estadístico de tasación<sup>49</sup>.

Además como ya tuvo oportunidad de exponer La Sala, el dictamen no puede valorarse retrotrayendo el precio actual al de la compra realizada en época pretérita, por cuanto esa apreciación resulta a todas luces desproporcionada y poco razonable, pues no cumple con los presupuestos materiales que el ordenamiento adjetivo indica, aunado a que tampoco serían concordantes con las reglas que rigen la política de reparación integral a las víctimas, habida cuenta que se estarían patrocinando desde los estrados jurisdiccionales, ignominias e inequidades apoyadas en decisiones ajustadas contraevidentemente.

Así puestas las cosas, acorde con la conclusión que se viene perfilando, la Colegiatura es del criterio, que al encontrarse debidamente acreditada la situación de violencia que azotó la zona rural del Municipio de Agustín Codazzi, fue aquel entorno de conflicto, el que dio pie para que la aludida negociación fructificara. De ahí que, aflore como natural epílogo, la protección de los derechos fundamentales de la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS y su hijo ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN.

Empero, el amparo deberá procurar, por un lado, atender los principios que rigen el retorno o restitución de las víctimas del abandono forzado de tierras y el principio de participación de éstas en las medidas de reparación, así como la planificación y ejecución de las mismas; y, por el otro, la situación particular en la que se ubica la parte opositora, personas que como habitantes de la zona sufrieron los rigores del conflicto armado y la violencia generalizada que ha golpeado esa región, sobre quienes amerita, el

---

<sup>49</sup> Folios 11 y 12, avalúo comercial.



despliegue de las medidas de asistencia que su condición exige, habida cuenta que como residentes del lugar se sitúan evidentemente como sujetos que individual o colectivamente sufrieron igualmente los estragos del conflicto armado, aun cuando no reclamen para sí la calidad de víctimas; disponiendo en consecuencia, tal como en otra oportunidad convino la Sala<sup>50</sup>, abstenerse de dejar sin valor la referida compraventa, porque deshacer el negocio jurídico realizado sobre el predio objeto de reclamo, constituye una solución más gravosa para los contradictores, en quienes como campesinos - personas de especial protección y prevalencia constitucional-, el Estado debe fijar la mirada, a riesgo de no entronizar más inequidad<sup>51</sup> e injusticia.

En alusión a un caso de similares contornos, esta Corporación Judicial sostuvo, que no se avendría con elementales reglas de la equidad, ni de los principios del Derecho Agrario, que mediando decisiones judiciales se patrocinen mayores injusticias en el campo, habida cuenta que *"el espíritu que sirve de faro a la legislación agraria es, que a través de la mirada y la reivindicación de los derechos de los campesinos y campesinas, se construya el camino hacia la consolidación de la paz duradera y estable, como uno de los fines del Estado Social de Derecho, no resulta desventurado, que cuando las circunstancias así lo impongan, las determinaciones apunten a la plena realización de la justicia en el campo, como bien lo enseña el nuevo Código General del Proceso, en el parágrafo 2 del artículo 281 al decir que: "En los procesos agrarios, los jueces aplicarán la ley sustancial teniendo en cuenta que el objeto de este tipo de*

<sup>50</sup> Sentencia de 7 de febrero de 2014 Rad. 761113121-001-2012-00023-00 (RT 13-004) M.P. Gloria del Socorro Victoria Giraldo.

<sup>51</sup> *"Al momento de acudir a la equidad como criterio de interpretación, deben tenerse en cuenta los siguientes elementos que orientan su aplicación: "(...) El primero es la importancia de las particularidades fácticas del caso a resolver. La situación en la cual se encuentran las partes –sobre todo los hechos que le dan al contexto empírico una connotación especial– es de suma relevancia para determinar la solución equitativa al conflicto. El segundo es el sentido del equilibrio en la asignación de cargas y beneficios. La equidad no exige un equilibrio perfecto. Lo que repugna a la equidad son las cargas excesivamente onerosas o el desentendimiento respecto de una de las partes interesadas. El tercero es la apreciación de los efectos de una decisión en las circunstancias de las partes en el contexto del caso. La equidad es remedial porque busca evitar las consecuencias injustas que se derivarían de determinada decisión dadas las particularidades de una situación. De lo anterior también se concluye que decidir en equidad no es, de ninguna manera, decidir arbitrariamente. Al contrario, la equidad busca evitar la arbitrariedad y la injusticia, aún la injusticia que pueda derivar de la aplicación de una ley a una situación particular cuyas especificidades exigen una solución distinta a la estricta y rigurosamente deducida de la norma legal".* Sentencia T-435 de 3 de julio de 2014. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.



*procesos es conseguir la plena realización de la justicia en el campo en consonancia de los fines y principios generales del derecho agrario, especialmente el relativo a la protección del más débil en las relaciones de tenencia de tierra y producción agraria'. Norma que huelga decir, en nada está alejada de la finalidad de la Ley 160 de 1994, enderezada, vale memorar, según su artículo primero a promover el acceso progresivo de la tierra de los trabajadores agrarios, mejorando su ingreso y calidad de vida".<sup>52</sup>*

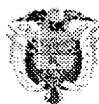
En este orden de ideas y con pie en lo dicho hasta este lugar, la Colegiatura accederá a la protección del derecho a la restitución instado, armonizando el efecto de la decisión a adoptar, en atención a la calidad de las partes y las especificidades analizadas, sin que ello signifique, el desconocimiento de las prerrogativas que como víctimas de desplazamiento forzado ostentan los actores; disponiendo la protección del derecho fundamental de la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS y su hijo ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN, a quienes se reconoce la calidad de víctimas del conflicto armado en los términos del artículo 3 de la Ley 1448 de 2011. No obstante es de significar, que por las razones que en seguida se expondrán, no se ordenará la RESTITUCION MATERIAL del fundo, sino que se compensará a la actora con un valor equivalente.

Decisión que tiene pábulos en:

(i) El principio de participación conjunta, conforme al cual las decisiones que involucran a las víctimas deben contar con su participación<sup>53</sup>, en la que precisamente se debe tomar en cuenta que la intención de la promotora de la restitución no está enderezada a que le restituyan el fundo, ni tampoco a retornar, porque su anhelo está concretado, como sostuvo, desde la fase administrativa a que le entreguen una ayuda dineraria para acondicionar la

<sup>52</sup> Sentencia de 8 de mayo de 2015. Ref. 86001-31-21-001-2013-00139-00. M.P. Aura Julia Realpe Oliva.

<sup>53</sup> Artículo 14 Ley 1448 de 2011



vivienda donde reside, que vale decir adquirió con el producto de la venta del predio materia del proceso de restitución.

(ii) El principio de enfoque diferencial de género que debe ondear en los procesos de restitución de tierras, para poblaciones que revisten características particulares por su edad, género, orientación sexual o discapacidad, según lo previene el artículo 1.3 de la Ley de Víctimas; habida cuenta que ESTHER BELTRAN DE VARGAS, es una mujer anciana que cuenta con más de ochenta años, a quien le resultaría más gravoso volver a iniciar un proyecto de vida en un lugar del que ha rato se alejó, quizá sin las suficientes fuerzas ni acompañamiento necesario para emprender tal labor, atendido el hecho de que la solicitud involucra a una mujer de la tercera edad.

A los que se adiciona, el hecho, de que las hipótesis de compensación previstas en el artículo 97 de la Ley 1448 de 2011, no son de carácter taxativo sino enumerativo, como ha tenido oportunidad de exponer ésta Sala en otras oportunidades, por lo que no resulta extraño que a las mismas se puedan adicionar otra u otras, para eventos, que como el que concita la atención, ordenar la restitución y deshacer el negocio jurídico con el opositor, son medidas que no consultan la teleología que debe campear en las decisiones que se adoptan desde el marco de la Justicia Transicional.

Con tal finalidad, se apelará al dictamen pericial elaborado por la autoridad catastral competente, a la manera como lo previene el artículo 72 de la Ley 1448 de 2011<sup>54</sup>, que aun a despecho del desacierto metodológico en el

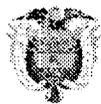
---

<sup>54</sup> Artículo 72. Acciones de restitución de los despojados. El Estado colombiano adoptará las medidas requeridas para la restitución jurídica y material *de las tierras* a los despojados y desplazados. De no ser posible la restitución, para determinar y reconocer la compensación correspondiente.

Las acciones de reparación de los despojados son: la restitución jurídica y material del inmueble despojado. En subsidio, procederá, en su orden, la restitución por equivalente o el reconocimiento de una compensación.

(...)

En los casos en los cuales la restitución jurídica y material *del inmueble despojado* sea imposible o cuando el despojado no pueda retornar al mismo, por razones de riesgo para su vida e integridad personal, se le



cálculo de los valores de los predios en épocas pasadas, enrostrado párrafos *ut supra*; se muestra idóneo para efectos de establecer la cuantía que debe ser reconocida en favor de la víctima, como reparación subsidiaria, por cuanto en él se consigna la tasación actual del inmueble, esto es, la suma de veintitrés millones setecientos mil pesos moneda legal (\$ 23.700.000.00), misma que, dado caso se correspondería asimismo para el evento en que la parte opositora hubiese probado buena fe exenta de culpa.

Paladino es también, que la compensación que se prodigará a favor de la restituyente, debe ir aparejada de las medidas a que hace referencia el artículo 25 de la citada ley, consistentes en indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantía de no repetición, salvaguardando sus derechos y atendiendo sus peticiones, determinación que mejor consulta su calidad de víctima y las prerrogativas anejas a dicha condición.

No obstante, conforme enseña el contenido de la Ley 1448 de 2011, en orden a no generar injusticia e inequidad con la decisión que culmine este proceso, también se dispensará una especial mirada para el opositor, por su situación personal, de campesino, pobre y vulnerable, resistente por demás a la violencia, quien como quedó visto al efectuar la negociación del fundo, no trató de sacar provecho, se dejará vigente el negocio jurídico celebrado entre el señor ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN como vendedor y SOL MARIA SANCHEZ como compradora, porque deshacerlo sería más gravoso.

Además, a fin de lograr esclarecer la verdad y garantizar la no repetición de los hechos victimizantes, deberá ser el Centro de Memoria Histórica quien se

---

ofrecerán alternativas de restitución por equivalente para acceder a terrenos de similares características y condiciones en otra ubicación, previa consulta con el afectado.

La compensación en dinero sólo procederá en el evento en que no sea posible ninguna de las formas de restitución.

Apartes subrayados declarados CONDICIONALMENTE EXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-715-12 de 13 de septiembre de 2012, Magistrado Ponente Dr. Luis Ernesto Vargas Silva.



encargue de documentar el caso bajo estudio, dentro del marco de sus competencias.

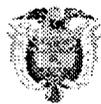
## DECISIÓN

Con apoyo en lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO.** RECONOCER la calidad de víctima de la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS identificada con la cédula de ciudadanía número 30.029.224 de Agustín Codazzi, y su hijo, señor ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN identificado con la cédula de ciudadanía número 12.489.963.

**SEGUNDO.** Como consecuencia de dicho reconocimiento, ORDENASE la restitución por compensación a la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS y su hijo ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN, otorgando a dicho título, la suma de veintitrés millones setecientos mil pesos moneda legal (\$ 23.700.000.00) por concepto del valor del terreno a tiempo presente, según se razonara en el cuerpo de la parte motiva de este proveído. Sumas dinerarias que deberá cancelar EL FONDO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS. Para cuyo efecto se oficiará al director o representante legal de dicho estamento con sede en Bogotá, y también a la UNIDAD DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS DEL DEPARTAMENTO DEL



CESAR, por conducto de su director, en orden a que sea cancelado dicho monto en el término de dos (2) meses a partir de su respectiva notificación.

**TERCERO.** ORDENAR a los representantes del SENA regional Cesar, al Ministerio del Trabajo y a la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para que se brinde a los miembros del grupo familiar de la señora ESTHER BELTRAN DE VARGAS que se encuentran en edad y aptitud laboral, la información necesaria para que puedan optar por los programas de empleo y emprendimiento de que trata el artículo 68 del Decreto 4800 de 2011, y sean incluidos en ellos, en el término de dos (2) meses a partir de su elección.

**CUARTO.** ABSTENERSE de dejar sin valor el contrato de compraventa celebrado por los señores ALBERTO ANTONIO GUERRERO BELTRAN y SOL MARIA SANCHEZ.

**QUINTO.** ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos de Valledupar - Cesar la cancelación de la inscripción de la demanda de restitución de tierras y del registro de medidas cautelares contenidas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-139929 -anotaciones 5 y 6-, comunicando a dicha entidad, lo pertinente.

**SEXTO.** ORDENAR al Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Regional del Departamento del Cesar, para que en un término de seis (6) meses, proceda a realizar la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, del predio ubicado en la carrera 3 # 7 – 57 según los datos de georreferenciación y carrera 3 # 8 – 78 según la información entregada por el IGAC, del casco urbano del Corregimiento de Casacará, Municipio de Agustín Codazzi – Cesar, atendiendo su individualización e identificación, de conformidad a lo dispuesto en el literal p) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.



**SEPTIMO.-** Sin lugar a condena en costas.

**NOTÍFIQUESE Y CUMPLASE**

**AURA JULIA REALPE OLIVA**

Magistrada Ponente

**NELSON RUIZ HERNANDEZ**

Magistrado

**GLORIA DEL SOCORRO VICTORIA GIRALDO**

Magistrada