



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

**Cartagena, (20) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).**

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

**Tipo de proceso:** Restitución de Tierras  
**Demandante/Solicitante/Accionante:** Osvaldo Reina Bello y Adays Lozano Arias  
**Demandado/Oposición/Accionado:** Jairo Enrique Reina Bello.  
**Predio:** La Cantaleta – Vereda Oasis - Corregimiento Mariangola - Valledupar.

**2. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede la Sala 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 de los señores Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays Lozano Arias, donde funge como opositor el señor Jairo Enrique Reina Mendoza

**3. ANTECEDENTES**

La solicitud de restitución instaurada para el presente asunto expone la situación fáctica de la siguiente manera:

El señor Osvaldo Reina Bello ingresó en el predio denominado "La Cantaleta" ubicado en la vereda el Oasis, corregimiento de Mariangola, municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, en el año 1996 como trabajador del señor Efraín Córdoba Guillen quien era el propietario de la finca.

Señala el libelo genitor, que en el año 1997 el señor Efraín Córdoba Guillen se enfermó y le propuso que le comprara el predio, venta que este aceptó, siendo la compra realizada por su compañera Adays Lozano Arias en sociedad con la señora Doly de Jesús Ortiz, mediante compraventa realizada el día 26 de mayo del año 1997.

Refiere el solicitante que en el año 1999 la señora Doly Ortiz le vende la mitad del predio al señor Jairo Enrique Reina y se asociaron para el pago de los gastos y obligaciones que producía la finca. Que el señor Reina Bello vivía en el predio "La Cantaleta" en compañía de su esposa Adays Lozano Arias, ya que sus hijos estudiaban en Valledupar y para este tiempo estando en el inmueble se dedicaba a la ganadería, también cultivaba yuca, maíz, plátano y había iniciado un pequeño negocio de venta y compra de frijol. Afirma que de esas actividades económicas dependían sus ingresos económicos para el sustento de su familia.

Afirma que en el año 2004 llegó hasta la finca "La Cantaleta" una joven informándole que iba de parte de los paramilitares y que debía cancelarle a dicha organización una cuota de cinco millones de pesos para que pudiera trabajar tranquilo, a lo que él respondió que no tenía toda esa cantidad de dinero, por cuanto todo el ganado no era suyo. Alega que posteriormente esa organización le envió una nota amenazándolo de muerte, por lo que inmediatamente tomó la decisión de trasladar todas las reses hasta una finca de propiedad de un señor de apellido Padilla, ubicada en el corregimiento de Valencia de Jesús.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

Cartagena, veintiséis (26) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

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

**Tipo de proceso:** Restitución de Tierras  
**Demandante/Solicitante/Accionante:** Osvaldo Reina Bello y Adays Lozano Arias  
**Demandado/Oposición/Accionado:** Jairo Enrique Reina Bello.  
**Predio:** La Cantaleta – Vereda Oasis - Corregimiento Mariangola - Valledupar.

**2. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede la Sala 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 de los señores Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays Lozano Arias, donde funge como opositor el señor Jairo Enrique Reina Mendoza.

**3. ANTECEDENTES**

La solicitud de restitución instaurada para el presente asunto expone la situación fáctica de la siguiente manera:

El señor Osvaldo Reina Bello ingresó en el predio denominado "La Cantaleta" ubicado en la vereda el Oasis, corregimiento de Mariangola, municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, en el año 1996 como trabajador del señor Efraín Córdoba Guillen quien era el propietario de la finca.

Señala el libelo genitor, que en el año 1997 el señor Efraín Córdoba Guillen se enfermó y le propuso que le comprara el predio, venta que este aceptó, siendo la compra realizada por su compañera Adays Lozano Arias en sociedad con la señora Doly de Jesús Ortiz, mediante compraventa realizada el día 26 de mayo del año 1997.

Refiere el solicitante que en el año 1999 la señora Doly Ortiz le vende la mitad del predio al señor Jairo Enrique Reina y se asociaron para el pago de los gastos y obligaciones que producía la finca. Que el señor Reina Bello vivía en el predio "La Cantaleta" en compañía de su esposa Adays Lozano Arias, ya que sus hijos estudiaban en Valledupar y para este tiempo estando en el inmueble se dedicaba a la ganadería, también cultivaba yuca, maíz, plátano y había iniciado un pequeño negocio de venta y compra de frijol. Afirma que de esas actividades económicas dependían sus ingresos económicos para el sustento de su familia.

Afirma que en el año 2004 llegó hasta la finca "La Cantaleta" una joven informándole que iba de parte de los paramilitares y que debía cancelarle a dicha organización una cuota de cinco millones de pesos para que pudiera trabajar tranquilo, a lo que él respondió que no tenía toda esa cantidad de dinero, por cuanto todo el ganado no era suyo. Alega que posteriormente esa organización le envió una nota amenazándolo de muerte, por lo que inmediatamente tomó la decisión de trasladar todas las reses hasta una finca de propiedad de un señor de apellido Padilla, ubicada en el corregimiento de Valencia de Jesús.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

Declara el solicitante que en ese mismo año llegaron tres hombres hasta la residencia de su socio en ese momento Jairo Reina, ubicada en el barrio San Martín del municipio de Valledupar, identificándose como miembros de los paramilitares y le manifestaron que tenían que decir donde tenían el ganado escondido o de lo contrario asesinarían a su mamá, debido a esas amenazas el señor Jairo Reina en compañía de un sobrino se desplazaron hasta la finca del señor Padilla recogieron el ganado y los paramilitares los montaron en unos camiones y se lo llevaron pero solo las reses de propiedad del señor Osvaldo Reina Bello, quedando el resto del ganado en el predio, que después de los hechos ocurridos los paramilitares ocuparon durante un tiempo la finca y montaron retenes ilegales en ella hasta que se desmovilizaron, no volviendo el solicitante a la zona.

Relata el accionante que el señor Jairo Reina Mendoza le entregó a su señora Adays Lozano la suma de cuatro millones de pesos por la mitad de la finca la Cantaleta que tenían en sociedad, es decir por 36 hectáreas de tierras fértiles.

Que mediante escritura pública No. 1608 del 28 de junio de 2006 se protocoliza en la Notaría Primera de Valledupar a favor del señor Jairo Enrique Reina Mendoza, la venta de todo el predio La Cantaleta, siendo el vendedor el señor Efraín José Córdoba Guillén, quien para ese momento fungía en el Registro Público como propietario.

Con fundamento en la situación fáctica expuesta se pretendió:

- Proteger el derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras del solicitante Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays Lozano Arias en los términos establecidos por la Corte Constitucional en sentencia T-821 de 2007.
- Que como medida de reparación integral se restituya al señor Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays Lozano Arias, el predio identificado e individualizado en esta solicitud bajo matrícula No. 190-38441 con código catastral N° 20001000400020715000 predio rural denominado "La Cantaleta", ubicado en la vereda El Oasis, corregimiento de Mariangola, Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 1448 de 2011, relacionado con la entrega y formalización del 50% del predio inscrito en el Registro de la UAEGRTD.
- Que se ordene declarar la Nulidad absoluta o la inexistencia de la promesa de compraventa sobre inmueble individualizado anteriormente, celebrada entre el señor Jairo Enrique Reina Mendoza y la señora Adays Lozano Arias el día 10 de diciembre del año 2004, por los hechos descritos en la presente demanda.
- Que se ordene declarar la nulidad parcial de la Escritura Pública No. 1608 del 28 de Junio del año 2006 protocolizada en la Notaría Primera de Valledupar otorgada por el señor Efraín José Córdoba Guillén a favor del señor Jairo Enrique Reina Mendoza, respecto al 50% de los derechos de propiedad de la señora Adays Lozano Arias por los hechos descritos en la demanda.
- Que se expidan las órdenes necesarias y a la vez oficiar a las autoridades correspondientes para lograr la reivindicación y entrega material del predio objeto de la presente solicitud de restitución de tierras a favor del señor Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays Lozano Arias bajo los parámetros establecidos en el artículo 91 de la ley 1448 del año 2011 inciso h.
- Que se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos del Circulo 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,



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

gravamen y limitaciones de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsas tradiciones y medidas cautelares registradas con posterioridad al abandono, así 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 Circulo 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 subsidiarias impetraron las siguientes:

- Que como medida con efecto reparador se implemente los sistemas de alivios y/o exoneración de los pasivos previsto en el artículo 121 de Ley 1448 de 2011, esto en concordancia con lo establecido en el artículo 43 y subsiguientes del Decreto 4829 de 2011.
- Que se ordene al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC - como autoridad catastral para el 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 a lo dispuesto en el literal p del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

Revisado el expediente se observa que el conocimiento del asunto correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar, agencia judicial que admitió la solicitud de restitución, providencia en la que además ordenó realizar las publicaciones de que trata el literal e) del artículo 86 de la ley 1448 de 2011, efectuándose la publicación en el diario El Tiempo; corrió traslado de la solicitud de restitución al señor Jairo Enrique Reina Mendoza, vinculó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER, ordenó la inscripción de la demanda y la sustracción del comercio del predio, asimismo se ordenó la suspensión de todos los procesos declarativos de derechos reales, que tenga incidencia en el predio objeto de restitución, entre otras órdenes.

Más adelante, el señor Jairo Enrique Reina Mendoza, por intermedio de apoderado, presentó escrito en el cual expone su oposición a la solicitud de restitución; tal oposición



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00**

**Radicado Interno No. 136-2013-02**

fue admitida por el Juzgado a través de providencia en la que adicionalmente abrió a pruebas el proceso.

Posteriormente, el Juzgado Especializado profirió auto a través del cual ordenó la remisión del expediente a esta Corporación. Allegado el expediente se procedió a la aprehensión del conocimiento del mismo y mediante auto se ordenó la apertura a pruebas con el fin de establecer el área del predio solicitado en restitución.

### **3.1 OPOSICIÓN**

El señor Jairo Enrique Reina Mendoza, por intermedio de apoderado, presentó oposición a la solicitud de restitución. Respecto a los supuestos fácticos narrados en la solicitud señaló que la venta celebrada sobre el 50% del bien inmueble denominado la "Cantaleta", no fue el resultado directo o indirecto de un acto de despojo o de desplazamiento forzado en los términos del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, en tanto dicho negocio jurídico fue el resultado de la oferta libre y voluntaria realizada por la señora Adays Lozano Arias al señor Jairo Enrique Reina Mendoza; pero además, por cuanto en el citado acuerdo de voluntades, estuvo ausente la arbitrariedad.

Expresa que el negocio jurídico fue el resultado del principio de la autonomía de la voluntad, definido como el poder de las personas reconocido por el ordenamiento positivo para disponer con efecto vinculante de los intereses y de los derechos de los que son titulares y por ende crear derechos y obligaciones, siempre que respete el orden público y las buenas costumbres, como en efecto ocurrió en el caso, afirmando que no es cierto que el señor Reina Mendoza haya causado despojo alguno, y mucho menos actuado provechosamente en relación con la supuesta vulnerabilidad que extrañamente alegan los solicitantes.

Asegura que el señor Mendoza ha obrado de buena fe, y de contera, debe ser exonerado de las pretensiones de la demanda.

### **3.2 ELEMENTOS DE CONVICCIÓN**

En el curso del proceso se aportaron, solicitaron, decretaron y practicaron pruebas, siendo posible observar en el cuaderno principal las siguientes:

- Documento de compraventa suscrito entre los señores Efraín Córdoba Guillen, Doly de Jesús Ortiz y Adays Lozano Arias (fl. 15).
- Matrícula inmobiliaria No. 190-38441 (Fl 16).
- Certificado de la Unidad Satélite de Fiscalías para la Justicia y la Paz y Acción Social (fls. 18-19).
- Copia de la denuncia interpuesta por el señor Osvaldo Rafael Reina Bello ante la Fiscalía General de la Nación (fls. 20 y 21).
- Constancia del Instituto Colombiano Agropecuario ICA (fl. 22).
- Copia de certificado de la Secretaría de Gobierno del municipio de Urumita (Guajira) (fl. 23).
- Documento de Compra y Venta de Bien inmueble suscritos por los señores Adays Lozano Arias y Jairo Reina Mendoza (fl. 26).
- Escrito suscrito por el señor Osvaldo Reina Bello (fl. 27).
- Copia de la cédula de los señores Osvaldo Rafael Reina Bello, Adays Lozano Arias, Ubaldo Emith Reina Lozano, Cindy Patricia Reina Lozano. (fls. 29 al 32).



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

- Contraseña de los señores Yolman Reina Lozano y Shirley Paola Reina Lozano. (fl. 33-34).
- Escritura Pública No. 1608 otorgada por el señor Efraín José Córdoba Guillen a favor del señor Jairo Enrique Reina Mendoza (fls. 35 al 38).
- Certificado de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas del señor Osvaldo Rafael Reina Bello (fl. 39).
- Informe por parte de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas del señor Osvaldo Rafael Reina Bello. (fls. 40 al 42).
- Consulta de información catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (fl. 45).
- Informe técnico precial de la Unidad de Restitución de Tierras. (fls. 46 al 49)
- Constancia de registro de tierras del señor Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays y su núcleo familiar de la Unidad de Restitución de Tierras. (fl. 50).
- Solicitud de representación judicial del señor Osvaldo Reina Bello y Adays Lozano Arias a la Unidad de Restitución de Tierras. (fl. 52).
- Fotocopia de recorte de periódicos por hechos de violencia acaecidos en el Departamento del Cesar. (fls. 73 al 90).
- Georreferenciación de coordenadas del predio la cantaleta de la Corporación Autónoma Regional del Cesar Corpocesar. (fls. 121 al 123).
- Informe del Programa Presidencial de DDHH y DIH Observatorio de Derechos Humanos República de Colombia. (fls. 130 al 134).
- Informe de Parque Nacionales Naturales de Colombia. (fl. 136).
- Informe por parte de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas. (fls. 138-139).
- Impuesto predial del predio con matrícula inmobiliaria No. 190-38441. (fl. 153).
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del señor Efraín Córdoba Guillen (fl. 158).
- Recibo de pago suscrito por el señor Manuel Dolores Trujillo. (fl. 159).
- Informe del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (fls. 162 al 164).
- Diagnostico registral del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-38441 de la Superintendencia de Notariado y Registro. (fls. 176 al 188).
- Informe de la Agencia Nacional de Minería (fls 195 al 197).

Cuaderno de Tribunal.

- Informe del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC Folios (21-22).
- Informes de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras e Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. Folios (69 al 114).

Así mismo, obran las declaraciones de los señores Manuel Trujillo, Osvaldo Reina Bello, Adays Lozano, Doly de Jesús Ortiz, Jairo Enrique Reina Mendoza, María Teresa Peña de Becerra, Efraín Córdoba Guillen y Virginia Rodríguez.

#### **4. CONSIDERACIONES**

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

##### **4.1 COMPETENCIA**



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

Es competente la Sala para conocer de la solicitud tal y como lo disponen *Los principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (Principios Pinheiro)*, En su artículo que expresa: 20.1. "Los Estados deberían designar organismos públicos encargados específicamente de ejecutar las decisiones y las sentencias relativas a la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio.

20.2. *Los Estados deben garantizar, mediante disposiciones legales y otros instrumentos apropiados, que las autoridades locales y nacionales estén jurídicamente obligadas a respetar, aplicar y hacer cumplir las decisiones y las sentencias dictadas por órganos competentes en relación con la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio*".

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

#### **4.2 JUSTICIA TRANSICIONAL**

La 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

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

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:

*“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.*

*(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 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; (2) el principio de favorabilidad; (3) el principio de buena fe y el derecho a la confianza legítima; y (4) el principio de prevalencia del derecho sustancial propio del Estado Social de Derecho.”*

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

#### **4.3 EL DESPLAZAMIENTO FORZADO**

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

*“La vulnerabilidad extrema de las personas desplazadas se debe en primer lugar a la violencia a que han sido sometidas. Se trata de una violencia, tal como lo expresa la Ley 387 de 1997 sobre desplazados, en la cual se explicita que se trata de una violencia que amenaza y aterroriza, de una violencia que se concreta en “amenazas continuas”, en “asesinatos selectivos”, en “masacres”, que expulsa y arroja a las personas de sus sitios raizales de vivienda y de trabajo, que los “desarraiga” de sus terruños y los convierte en*





“parias” en su propia patria. Ante semejante situación la expresión “desplazados” no deja de ser un simple eufemismo.

(...) La Corte Interamericana de Derechos Humanos resalta como, “la vulnerabilidad acentuada de los desplazados es reforzada por su proveniencia rural y, en general afecta con especial fuerza a mujeres, quienes son cabezas de hogar y representan más de la mitad de la población desplazada...”<sup>2</sup>

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

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

*“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*

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia T-068 de 2010.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02**

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”

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.”*

#### **4.4 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.*

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02**

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*"ARTÍCULO 75. Son titulares del derecho a la restitución. Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de 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 3o de la presente Ley, entre el 1o de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo."*

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

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”.*

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>3</sup> que sea real concreto y específico para que se legitime su inclusión en el proceso y sea beneficiario de las medidas especiales de protección que prevé la ley.

#### **4.5 LA BUENA FE**

Desde épocas antiguas del pueblo romano, la fides fue considerada como representación del comportamiento virtuoso, sugiriendo más que sumisión dominación. La figura traspasa la esfera de las exigencias de las relaciones rutinarias, a temas de guerra y de negociaciones internacionales; de esta manera, poco a poco en las diferentes figuras contractuales fue aplicándose la figura de la bonae fides y tanto los árbitros como los jueces de la época, pasaron a decidir los casos con respaldo en las fórmulas por ella planteadas.

Desde sus inicios, se consideraba la bonae fides como un principio dúctil en tanto su aplicación dependía de cada negocio jurídico y las circunstancias que rodeaban el caso. Inicialmente estaba muy ligada a la palabra dada, entendiendo que debía cumplirse lo convenido; pero ello no comportaba sólo lo escrito sino la intención del compromiso atendiendo la razón del negocio realizado, todo esto destinado a hacer valer la firmeza de los acuerdos. Práctica que se consolidó en el periodo de la República romana (siglo II a. C. y siglo I a. C.). “Bajo el entendido de que la buena fe privilegiaba, sobre el contenido literal del acuerdo, el alcance del resultado querido por las partes, la eficacia real del contrato, la salvaguarda de los valores aceptados por la jurisprudencia y la prevención de las acciones dolosas”.<sup>4</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.

<sup>3</sup> Sentencia C- 250 de 2012.

<sup>4</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 Ponente: Laura Elena Cantilló Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

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.

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

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

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

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

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

*"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 proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada 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..."*

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



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

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 periodo 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>5</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>6</sup>

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

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

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

*"Al disponer el artículo 830 del Código de Comercio que "El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause", acogió el ordenamiento legal colombiano, sin ambages, la regla denominada del "abuso del derecho" que de manera genérica señala que los*

<sup>5</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>6</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 Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

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>7</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>8</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 calificada o creadora de derechos...y otra bien distinta la buena fe simple o buena fe posesoria definida por el artículo 768 del C.C. como 'la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio...', que a diferencia de la anterior no necesita probarse sino que se presume legalmente, tal como lo dispone el artículo 769 ibídem" (sentencia 051 de 25 de septiembre de 1997, expediente 4244, reiterada en la de 10 de julio de 2008, exp. 2001-00181-01)."

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

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

<sup>7</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>8</sup> NEME VILLARREAL, Op. Cit., p. 68. Citada por Parra Benítez Jorge.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02**

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>9</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.

Frente a la aplicación de la presunción de ausencia del consentimiento en la realización de un contrato suscrito con una víctima del conflicto, y la consecuente nulidad de todos los negocios jurídicos y actos jurídicos celebrados con posterioridad, norma inspirada muy seguramente por el antiguo principio de origen romano, que nadie puede transmitir un derecho mejor ni más extenso del que posee; se abre como una posibilidad para el comprador de buena fe, dentro del proceso de Restitución, el acceder al pago de una compensación, pero sólo, como expresamente lo señala la norma citada, si llega a demostrar que su actuación cumplió las exigencias de la buena fe cualificada, lo que, atendiendo las eminentes consecuencias que el pago de este tipo de compensaciones puede generar al erario público, impone al Juez una especial ponderación de los intereses en conflicto al momento de decidir esta clase de solicitudes.

#### **4.7 CASO CONCRETO**

<sup>9</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 Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

Dilucidados los anteriores conceptos y descendiendo en la situación fáctica que nos convoca, se procede a verificar la identificación del predio objeto del proceso. Cabe resaltar que los demandantes dentro de sus pretensiones están solicitando el 50% del bien inmueble que a continuación se describe según los antecedentes registrales que reposan en la demanda.

Para la verificación de coordenadas del inmueble la Unidad de Restitución de Tierras en informe técnico predial, concluyó que el fundo en controversia se encuentra ubicada en el Departamento del Cesar, Municipio de Valledupar, Corregimiento de Mariangola, que se identifica con código catastral 20001000400020715000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 190-38441. Con relación al área del predio se aportaron por parte de la entidad demandante las siguientes:

Área total solicitada: 71 hectáreas.  
Área Unidad de Restitución de Tierras: 56 hectáreas 5121 m<sup>2</sup>.  
Escritura pública de venta de junio de 2006, 71 Hectáreas  
Área Catastral 71 Hectáreas 2500 m<sup>2</sup>

Revisado el Informe Técnico Predial de la entidad solicitante se enunció como Área solicitada 71 Hectáreas, la catastral 71 Hectáreas + 2.500 m<sup>2</sup>; como área topográfica 56 hectáreas 5121 m<sup>2</sup>, concluye el diagnóstico físico del fundo que *"La información geográfica o espacial de la base predial base predial suministrada por el IGAC, presenta inconsistencias con respecto a la geometría del predio, orientación geometría del predio y geometría de los colindantes; por lo que al cruzar dicha información con la información tomada en campo se generan traslapes con otros predio, sin embargo es de anotar que en terreno estos traslapes no existen"*.

Por su parte el folio de matrícula inmobiliaria refiere que el área del predio La Cantaleta es de 71 Ha 2500 m<sup>2</sup>, cuyos linderos están descritos en la Resolución 00193 del 27 de febrero de 1986 y en anotación 1 aparece que fue adquirida por el señor Efraín Córdoba por adjudicación que le hizo el INCORA en 1986.

Con toda esta información, se concluye que el área del predio para resolver el presente asunto, es de 71 hectáreas + 2500 m<sup>2</sup>, debido a que ella corresponde a la medida impuesta por el INCORA y en aplicación del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, ella no es susceptible de fraccionamiento o disminución, salvo claras excepciones, por demás se toma en cuenta que en el informe técnico predial de la entidad demandante, si bien indica diferencias en geometría y área, no expone de forma expresa si ello pudo deberse a la circunstancia de que el solicitante solo aspira a una porción de la parcela.

También se reporta de parte de la Dirección de Bosques y Biodiversidad que el predio se encuentra totalmente incluido en la zona de reserva de la Sierra Nevada de Santa Marta. Adicionalmente informa la Unidad de Restitución de Tierras que pesa sobre el fundo un convenio minero asignado con el No. JDU-15541 del 4/30/2008.

Identificado el inmueble objeto del proceso es del caso establecer la relación de los solicitantes con aquél y en este análisis se encuentra documento de compraventa de data 26 de mayo de 1997 siendo los compradores Doly de Jesús Ortiz y Adays Lozano Arias, donde ésta última vende el predio en mención al señor Jairo Reina Mendoza, hoy opositor, en fecha 09 de diciembre de 2004.



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

SGC

Consejo Superior  
de la Judicatura

Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

Refuerza lo anterior el testigo del señor Manuel Trujillo quien dijo ser esposo de la señora Doly Ortiz y en cuanto a la posesión que ejerció el señor Osvaldo Reina Bello sostuvo:

*"(...) Preguntado: ¿Señor Manuel se trata esta diligencia de solicitud de restitución ante la Unidad de Restitución por el señor Osvaldo Rafael Reina y la Sra. Adays Lozano Arias sobre un predio denominado la Cantaleta, el cual está ubicado en el departamento del Cesar municipio de Valledupar corregimiento de Mariángola, eh! dígame a este Despacho si tiene conocimiento quienes han sido sus propietarios sus poseedores y si usted ha participado en alguna negociación o contrato de dicho predio? Contestó: Si nosotros, yo compré esa tierra juntamente con el señor Osvaldo Reina, nosotros fuimos socios nosotros le compramos a un tal Efraín Córdoba que era dueño y propietario de esas tierras (...) si, después y me salí de esas tierras, perdón yo vi que eso se estaba poniendo maluco la cosa, y yo mal vendí. Eso lo vendí por un millón de pesos (...) yo le compré a Efraín juntamente con el señor Osvaldo Reina (...) Osvaldo Reina, que estaba en la finca, él era el que administraba la Finca entonces*

Preguntado sobre el momento de la venta respondió:

*"imagínese eso fue como hace seis años, no recuerdo la fecha ni el día ni el mes ni nada de eso... como seis años más o menos que yo vendí eso, todavía esta yo allí, él no se había ido de allí. P/ ¿En el 2009? R/ Mas o menos."*

Así lo relató la señora Doly Ortiz:

*"El señor Osvaldo Reina es vecino de nosotros. Llegó y le comentó a mi esposo que él estaba comprando unos terrenos para allá... las estaba vendiendo el señor Efraín Córdoba. Entonces mi esposo negoció con el señor Efraín Córdoba los terrenos, él le compró la esposa de él y mi esposo lo puso a nombre mío, como lo compraron los dos."*

Esto lo confirma el señor Jairo Reina Mendoza en su intervención ante el Juez de Restitución de Tierras, cuando señaló que el señor Osvaldo Reina le ofreció el predio La Cantaleta, así lo manifestó:

*"(...) Preguntado: ¿La señora Doly en algún momento dijo o le presentó algún documento que respaldara la potestad o la facultad para vender parte del predio La Cantaleta? Contestó: Me mostró la compraventa que le había dado el señor Córdoba. Si, en eso me basé de comprarle y sabía que ella estaba vendiendo su parte y el señor que está reclamando ahora fue el que me llevo allá. Preguntado: ¿Es decir, el señor Osvaldo Reina fue el ofertante, fue el que lo convidó a ofrecerle la parte esa de La Cantaleta? Contestó: De la Cantatela, si señor (...)"*

También se tiene certificado del Instituto Colombiano Agropecuario ICA donde atestigua las diferentes vacunaciones contra la fiebre aftosa y brucelosis a crías, novillas, vacas, novillos y toros entre los años 1998 y 2002 en el predio la Cantaleta de propiedad del señor Osvaldo Reina.

De igual forma queda descartada la condición de trabajador del señor Osvaldo Reina respecto al señor Efraín Córdoba, tal y como lo describió la solicitud presentada por la Unidad de Restitución de Tierras, ya que ello fue desmentido por la señora Dolly Ortiz y el mismo señor Córdoba, y en todo caso los documentos obrantes en el dossier dan cuenta de la compra venta realizada el día 26 de mayo de 1997, sobre el fondo en debate por parte de las señoras Doly Ortiz y la señora Adays Lozano, esta última esposa del señor Osvaldo Reina y hoy solicitante.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

Por lo expuesto está demostrado que los solicitantes poseyeron el predio pretendido en restitución, lo que hace inferir en forma preliminar la legitimidad que ostentan para ejercer la presente acción de restitución.

#### **4.8 CONTEXTO DE VIOLENCIA**

Con la finalidad adicional de contribuir a la reconstrucción de memoria, uno de los objetivos de la Justicia Transicional, pertinente resulta definir el contexto de violencia que rodeó al municipio de Mariangola en el Departamento del Cesar y en especial al predio objeto del proceso, por lo tanto previamente es menester citar, un informe de Memoria Histórica que trata sobre el fenómeno del despojo y el desplazamiento forzado en Colombia en el cual se explicó:

*“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 (...)*

*Teniendo en cuenta no sólo la victimización sino la dinámica de la confrontación y de sus actores la década de los ochenta es a todas luces un período central en tanto en ésta surgen nuevos actores y se redefinen los ya existentes:*

*a. La aparición de los grupos paramilitares asociada a la desinstitutionalización de la lucha contrainsurgente.*

*b. 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...).*

*c. Una nueva coyuntura nacional asociada con la apertura de un proceso de paz entre el gobierno de Belisario Betancur (1982-1986) y las guerrillas provocó una profunda radicalización política que se manifestó en la exacerbación de autoritarismos regionales y en una creciente tensión entre el poder civil y la Fuerza Pública, que acabó por potenciar y consolidar el paramilitarismo. Estas reacciones derivaron de la percepción de que el proceso de paz era la concesión de una ventaja estratégica a la guerrilla por parte del poder civil del Estado, que interfería en la eficacia del esfuerzo contrainsurgente y que potenciaba la exposición de la población civil a la acción depredadora de la insurgencia”. Sinopsis que se consigna en los informes denominados “La tierra en disputa”.*

A continuación se consignan diferentes reportes periodísticos que permiten establecer un contexto histórico de violencia del caso bajo estudio y que obran en el expediente:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

Recorte de prensa del Periódico El Pifón<sup>10</sup> en la cual titula "2 soldados muertos y 3 heridos", donde narra:

*"(...) \*Hasta ayer en el medio día era el reporte que conocía\* Sin embargo se prevé que al continuar los enfrentamientos haya más bajas de lado y lado. \*Los hechos se están registrando en zona montañosa jurisdicción de Mariangola... Dos soldados muertos y tres más heridos han dejado los enfrentamientos entre tropas del Comando Operativo Número Dos, con sede en el Batallón de Artillería No. 2 La Popa, y una cuadrilla guerrillera según lo confirmó una fuente oficial. Se trata de los soldados José Ariel Reyes Molina y Héctor Bernardo Hernández Quidian, naturales del departamento del Boyacá quienes cayeron como producto de los enfrentamientos entre los militares y subversivos del autodenominado Ejército de Liberación Nacional (...)"*

Copia reporte de noticias de periódico de septiembre de 1997<sup>11</sup>, donde informa "La violencia no da tregua en el Cesar. Abaleadas cuatro personas en Mariangola", así relata lo sucedido:

*"(...) \*Las Cuatro personas fueron sacadas de sus residencias y luego fueron abaleadas en las afueras de la población. \*Dos de las víctimas habían llegado el día anterior a Mariangola. Cuatro personas fueron abaleadas luego de ser sacadas a la fuerza de sus residencias por un grupo de hombres fuertemente armados, que incursionó la noche anterior en el corregimiento de Mariangola comprensión municipal de Valledupar (...)"*

Recorte de prensa donde noticia lo siguiente:

*"(...) Mariangola convertida en botadero. \*Un hombre y una mujer sin identificar. \*La semana pasada encontraron una estudiante de la UPC. \*Los enfrentamientos entre Ejército y guerrilla también han cobrado víctimas. El hallazgo de otros dos cadáveres en jurisdicción de Mariangola corregimiento de Valledupar, mantiene a los pobladores de esa localidad en constante temor, debido a lo usual que se ha convertido, encontrar cuerpos sin vida en sus alrededores, después que los grupos de limpieza decidieran que el sitio era el mejor botadero (...)"*

Por otra parte, la señora Doly Ortiz, testigo, sobre el tema refirió:

*"Nosotros nunca estamos empoblemados sino que yo soy muy miedosa y decían que por allá había un grupo y yo le tengo miedo ir para allá... es más yo iba con mi hija, no te quites los zapatos, si vemos gente, cabezas, corremos, entonces yo vivía con mucho nervio."*

El señor Efraín Córdoba depuso:

*"Hasta cuando yo estuve en la finca, la verdad que la situación de orden público era bueno, era sano eso, por ahí posteriormente, no sé, como que se descompuso un poquito."*

El mismo opositor en su escrito de contestación de la solicitud admitió haber sido víctima de extorsiones en el predio.

*"AL SEXTO HECHO. Es parcialmente cierto, pues el señor JAIRO REINA MENDOZA fue objeto de una extorsión por parte de grupos al margen de la Ley, a causa de información suministrada por el señor OSVALDO REINA BELLO a grupos subversivos."*

*"Su familia estuvo en riesgo inminente. Fue asechada y asediada. Sufrió y estuvo en la zozobra a causa de las acciones de un hombre irresponsable..."*

<sup>10</sup> Fl. 74

<sup>11</sup> Fl. 75



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02**

En este punto, teniendo en cuenta los pruebas reseñadas, se puede deducir la presencia de grupos armados y su actuar en la zona rural del municipio de Mariangola, lugar donde se encuentra ubicado el predio objeto del proceso, correspondiendo ahora determinar si la misma incidió en los solicitantes para que se desplazaran y, posteriormente, llevaran a cabo negocio jurídico con el señor Jairo Enrique Reina Mendoza opositor dentro del proceso de la referencia.

Con relación al desplazamiento de los actores en la solicitud se informó:

*"(...) que en el año 2004, llegó hasta la finca la "CANTALETA" una joven informándole que iba de parte de los PARAMILITARES y que debía cancelarle a dicha organización una cuota de \$ 5000.000 de pesos para que pudiera trabajar tranquilo (...) declara el solicitante que en ese mismo año llegaron tres hombres hasta la residencia de su socio en ese momento JAIRO REINA ubicada en el barrio San Martín del municipio de Valledupar, se identificaron como miembros de los paramilitares y le manifestaron que tenía que decir donde tenían el ganado escondido o de lo contrario le asesinarían a su mamá, debido a estas amenazas el señor JAIRO REINA en compañía de un sobrino se desplazaron hasta la finca del señor PADILLA recogieron el ganado y los paramilitares los montaron en unos camiones y se lo llevaron pero solo las reses de propiedad del señor Osvaldo Reina Bello el resto del ganado lo dejaron (...)"*

Estos mismos hechos fueron ratificados en declaraciones rendidas ante el Juez instructor por el señor Osvaldo Rafael Reina Mendoza, incluso amplia lo expuesto en los hechos de la demanda así:

*"(...) Contestó: De Jairo le dijeron los paramilitares, entonces que hizo Jairo, mandó al sobrino le entregó el ganado mío yo iba en viaje porque ellos me estaban esperando para matarme porque un jefe el 90 me mandó una señora allá, una muchacha exigiendome que bajara donde estaban ellos que llevará 5 millones de pesos para dejarme trabajar, entonces yo vi un caso de un señor le dieron una plata a ellos y entonces cuando le dieron la plata lo mataron, entonces yo dije si le doy los 5 millones entonces me matan, yo dije yo no le voy a dar plata, le dije a la muchacha, yo no tengo negocio con ellos, pasa lo siguiente ese ganado no es mío solo aquí hay tres dueño de este ganado yo no puedo darle 5 millones de pesos yo lo que tengo es una resesitas mías, entonces la muchacha insistía en que yo bajara con ellos yo no bajé, entonces ellos me mandaron a decir en un papel que me aguantara las consecuencias que si no bajaba ellos me pelaban, bueno pasa lo siguiente cuando la esposa mía bajaba mataron un vecino, mataron a otro y le dijeron así le va pasar al señor moreno que está allá así como mataron a ese nosotros, porque no le quise dar los 5 millones de pesos bueno pasa lo siguiente, yo mandé el ganado para la finca de Martín Padilla en Valencia de Jesús una parte y entregué el ganado del Jairo, le entregué el ganado al otro, al otro le entregué el ganado, las resesitas mías vendí una parte mía y las otras mandé como 30 y pico de reses se llevaron 25 vacas y entonces la mandé para Valencia de Jesús y yo cogí la Trocha cuando llegué a Barranquilla me llama esta señora Doly Críz que el señor la había entregado el ganado a los paramilitares porque lo amenazaron le quitaron hasta 10 millones de pesos más a él, bueno yo me fui para Cúcuta, estando en Cúcuta cuando ellos se entregaron en la mesa entonces porque ellos se posesionaron en la finca los paramilitares pusieron todo ese ganado y acabaron con eso estando yo allá en Cúcuta, de Cúcuta me fui para Ureña (...)"*

La señora Adays Lozano, coincide con lo narrado por el señor Osvaldo Reina Mendoza, en cuanto a la extorsión realizada y el accionar por grupos al margen de la Ley, ante el Juez expuso:

*"(...) Preguntado: Precisamente señora Adays, explíqueme a este despacho cuál era la situación para ese tiempo de orden público, si existía la presencia o el accionar de grupos al margen de la ley, llámese paramilitares, guerrilla, Eln y Farc y explíquenos si es el caso si conoce si fue testigo o*



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

SGC

Magistrada Ponente: **Luz Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

víctima del accionar de estos grupos en ese predio la "Cantaleta" **Contestó:** Bueno sí, bastante difícil en los grupos paramilitares, bajando una vez caí en un retén, vi morir dos personas conocidas y eso pues de ahí para adelante eso. **Preguntado:** Señora Adays si es el caso, si le recuerda específica el año. **Contestó:** Bueno, el año, me acuerdo que era un 12 de octubre, pero el año si se me escapa un poco, si era un 12 de octubre caí en un retén, pero no era nada en contra de mi persona, gracias a Dios no era contra mí, habíamos muchos, habíamos muchos (...) **Preguntado:** Manifieste al Despacho si tiene conocimiento, ehh si usted o su núcleo familiar recibieron algún tipo de extorsión presión o amenaza por parte de algún grupo armado o al margen de la ley, en caso afirmativo señale que tipo de amenazas recibió y por parte de quién. **Contestó:** Bueno, en esa época eran los paramilitares se le llamaba así, pues si fuimos a mi esposo pues no se dio, pero si se le pidió a mi esposo una extorsión pero no yo creo que no se hizo efectivo. **Preguntado:** Manifieste al despacho para que fecha usted y su núcleo familiar decidieron abandonar el predio la "Cantaleta"? **Contestó:** Bueno, eso fue como en el 2003, 2004, que ya la cosa se puso bastante caliente y ya a uno le daba mucho temor ir por ahí. (...)"

El señor Jairo Enrique Reina Mendoza quien funge como opositor referente a hechos de violencia, indica la presencia de grupos armados en la zona de ubicación del inmueble, así lo señaló:

"(...) **Preguntado:** Adelante señor Reina que más tiene que declarar al respecto de lo narrado en la solicitud **Contestó:** ehh en lo demás bueno yo sigo diciendo de que algo paso allí pero no lo yo es que digo vuelvo y le repito no ha dicho la verdad el señor, él ha dicho a su acomodo para poder solicitar que le restablezcan su tierra que la vendió por autorización digo yo de su señora, pero no porque nadie, me parece que no es, el que si sufrió en carne propia todo esto que él está diciendo allí fue mi persona, si pero desgraciadamente pues supe bueno era mi suerte y gracias a dios estoy aquí y en estos momentos **Preguntado:** Específicamente a que se refiere señor Reina puede... **Contestó:** Me refiero a que allí pasaban la gente del monte la Guerrilla y pasaban los Paramilitares y a raíz de pronto ciertamente por él, yo era el que tenía que llevar porque los apellidos se tienden, ehh son los mismos si y de pronto físicamente algo tengo características también de él, pero no decir a mí era el que me atacaban a mí fue que me presionaron si de que lo entregara como si yo fuera un objeto para tenerlo en cualquier lugar para el momento que dijeran disponible si (...)"

Más adelante en su narración el señor opositor Jairo Reina Mendoza expone que el señor Osvaldo Reina, demandante, era buscado por Paramilitares, lo dijo de la siguiente manera:

"(...) **Preguntado:** Gracias señor Juez, Don Jairo cuéntenos un poco, me parece entender que en respuesta anterior usted nos dijo que le pedían que entregara a Osvaldo a los grupos, explíquenos un poco sobre eso **Contestó:** Eh no el grupo de Paramilitares sí estuvieron, eso si no lo niego decir es juramentada y eso ellos estuvieron en mi despacho donde yo trabajaba como educador si ahí si así que yo de ahí palante el señor me dijeron que el señor se los entregara ellos lo buscaban **Preguntado:** ¿Pero por qué buscaban al señor Osvaldo? ¿Tenía alguna cuenta pendiente con ellos, o sea que razón podían tener los grupos Paramilitares para estar buscando al señor Osvaldo? **Contestó:** Bueno eso sí, es algo que yo digo y como estamos bajo juramento él lo buscaba esta gente, porque hasta donde yo pude vivirlo y ahora si lo voy a decir, esto nunca lo había querido decir apenas al abogado mío, él si andaba decir con la gente y permitía en esa que yo no paraba ahí por eso le dije que había sido engañado, ahí paraba un grupo de guerrilla y él le permitía estar, eso ahí por eso alguien pasó, se dio cuenta y vinieron a soplar porque eso es soplado y él no lo ha dicho y no lo ha dicho, eso en ningún momento porque fue desplazado, lo pasa es que uno decir la gente quiere. (...)"

Posteriormente el señor Jairo Reina Mendoza se refiere al hurto de ganado que señaló el actor en la demanda y ratificó ante el Juzgado de Restitución de Tierras, así lo expresó:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02**

*"(...) **Preguntado:** Manifiesta el señor Osvaldo Reina que el ganado que llevaron a la finca del señor Padilla que allá llegaron los grupos o un grupo de personas y hurtaron ese ganado, manifieste el señor Osvaldo que se llevaron el ganado de el que tiene usted que no pueda que tiene usted que explicar al respecto de eso contestó? **Contestó:** Bueno, le explico, ellos fueron a buscar ese ganado el señor Martin Padilla que ya murió, le dijo no le entregaba ese ganado, entonces que el si yo no iba personalmente a la finca y le daba la orden a él para dársela a sus trabajadores no entregaba el ganado ahora, no pidieron tampoco el ganado sino la mitad del ganado y la mitad del ganado eran 14 cabezas, no eran más, eso era todo, eran 28 cabezas que habían ahí donde ese señor si y ellos fueron a mi oficina a reclamar eso a decirme que yo fuera para que el señor entregara esos animales, ellos no lo cogieron arbitrariamente tampoco **Preguntado:** Pero bueno y porque preciso se llevaron el ganado de Osvaldo Reina porque cogieron las 14 del señor Osvaldo, contestó? **Contestó:** Pues yo los catorce animales entre grandes y pequeños, ellos lo cogieron no fue que los cogieron, ellos se los entregue yo, porque el señor el que fue el Comandante de ellos que fueran cuatro había uno Jefe el que hablo me dijo me tienes que entregar la mitad del ganado que esta donde el señor Padilla si, así que yo entonces fui a donde el señor Padilla y le dije que mandara a recoger el ganado entonces le dije a los trabajadores saquen 14 animales llévenlo allá a lo que le llamaban Casaquinta, allá había un corral de vareta con cargadero y lo cargaron ahí eso termino en la noche y al día siguiente lo cargaron si ahora le respondo que usted está diciendo que porque se llevaron el ganado de este señor porque alguien de ellos investigaron el ganado lo trajeron ahí si a esa finca de casualidad que en esa finca había, el señor Martin tenía un ganado de otras personas entre esos estaban unas reses más y mi madre entonces ellos a mí no me pidieron que entregara ganado ello me pidieron a mi otra cosa que lo acabo de expresar, sí. (...)"*

Ratifica la persecución de los grupos al margen de la ley a los señores demandantes el señor Manuel Trujillo quien poseyó el inmueble con el señor Osvaldo Reina inicialmente, así lo indicó:

*"(...) **Preguntado:** ¿Qué sabe usted de esos hechos, por qué perseguían a Osvaldo Reina, que conoció usted de esa situación de él? **Contestó:** Vea yo realmente, realmente, muy pocas cosas conocí, porque yo no vivía allá e iba allá entre veces, pero lo que sí sé decir que él no sé, él allá que llegaba la guerrilla y llegaba los paramilitares y esa fue la razón de que lo persiguieran a él, a él lo persiguió los paramilitares lo hicieron ir de ahí, a él la guerrilla no. (...)"*

La señora Doly de Jesús Ortiz, quien en compañía de la señora Adays Lozano Arias compraron al señor Efraín Córdoba Guillen el fundo la Cantaleta, coincide con los testimonios anteriormente referenciados, en cuanto al miedo y la zozobra que se vivía en la zona, así lo sostuvo:

*"(...) **Preguntado:** En respuesta anterior usted ha afirmado que no tenía conocimiento de que ese documento hubiese sido suscrito o que hubiese sido entregado, declárele a este despacho si usted le reclamaba a su esposo por el hecho de estar emprobleados y no querer estar en el predio la Cantaleta. **Contestó:** Nosotros nunca estamos emprobleados, sino que yo soy muy miedosa y decían que por allá había un grupo y yo le tengo miedo ir para allá, si nunca hemos tenido un problema, sino que a mí me daba miedo ir para allá, ósea soy muy miedosa y cuando iba para allá, es más que yo iba con mi hija decía no te quites los zapatos si vemos gente, cabezas, corremos entonces yo vivía con muchos nervios, yo soy una persona muy nerviosa por eso yo le pedía al señor que el vendiera que se deshiciera de ese negocio que no volviéramos más por allá **Preguntado:** ¿Quién es ese señor? **Contestó:** Mi esposo, yo le decía no volvamos por allá que soy muy cobarde. (...)"*

El señor Efraín Córdoba Guillen quien le vendió a la señora solicitante Adays Lozano Arias y Doly de Jesús Ortiz, en relación a los actos violentos en la franja de tierra, manifestó:



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

SGC

Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

*(...) Preguntado: Señor Córdoba, ¿usted puede manifestarle a este Despacho cuál era la situación de violencia, si había la presencia de grupos armados al margen de la ley a partir de que usted fue titular de dicho predio por parte del incora o posteriormente? ¿Usted tiene conocimiento, usted puede ilustrar cual era la situación de orden público en Mariangola y específicamente en el predio? Contestó: Hasta el momento cuando yo estuve en la finca, la verdad que la situación de orden público era buena, era sano, eso por ahí posteriormente no sé como que se descompuso un poquito, pero hasta ahí (...)* **Preguntado:** ¿Señor Córdoba usted tiene conocimiento directo o a través de otra persona, si el señor Osvaldo Reina fue sujeto de alguna amenaza, de algún hecho o un accionar por grupo al margen de la ley llámese Paramilitar, Guerrilla, delincuencia común? **Contestó:** No, yo escuche los comentarios tuvo su pequeño problema por ahí pero que yo lo haiga visto en eso nada. (...)"

Además de los testigos referenciados se tiene que el señor Osvaldo Rafael Reina Bello interpuso denuncia ante la Fiscalía General de la Nación el 02 de julio de 2008<sup>12</sup>, por los hechos descritos con anterioridad, lo relató de la siguiente manera:

*(...) Para enero, hace 4 años, me mandaron a la finca una muchacha exigiéndome \$ 5.000.000 para dejarme trabajar tranquilo, la muchacha dijo que era de parte de los grupos paramilitares, yo dije que o tenía esa plata, porque yo tenía también un ganado ajeno. no podía darle esa plata, entonces me mandaron una nota, con uno coger de la vereda que me aguantara las consecuencias y de ahí yo saque el ganado para una finca en VALENCIA DE JESUS, de propiedad de un señor PADILLA entonces el socio era JAIRO REINA profesor que vive aquí en el barrio San Martín, a él le llegaron 3 tipos que dijeron que eran los paras, que tenía que decir donde estaba el ganado o le mataban la mamá, entonces le dijo a un sobrino y fueron a la finca del señor PADILLA recogieron el ganado y los paramilitares lo echaron en unos camiones y se llevaron solo el mío y ya no molestaron más, los paramilitares ocuparon mi finca y ahí tenían retenes, duraron un tiempo ahí, yo no volví más ahí, el señor REINA le dio \$ 4.000.000 a ADAI LOZANO ARIAS por la finca como era entre los 2 y nos fuimos de ahí, ahorita mismo esta JAIRO el profesor en la finca (...)"*

La Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación internacional<sup>13</sup>, señala que el señor Osvaldo Rafael Reina Bello y su núcleo familiar se encuentran incluidos en el sistema único de registro de población desplazada de Acción Social desde el 31 de julio de 2008. Así mismo la entidad anexa documento donde le reciben declaración al solicitante, es de resaltar que es coincidente con los hechos narrados ante la Fiscalía General de la Nación, así lo manifestó:

*(...) El día 18 de enero de 2003, resolvimos desplazarnos, porque no le quise dar 5 millones de pesos me pedían los paramilitares, me mandaron una muchacha y yo le dije que ese ganado no era mío solo, entonces me mandaron un papel con un carro de la vía que decía que me atenga a las consecuencias si no les daba la plata y de ahí saqué el ganado por la finca de Martin Padilla en Valencia y en Valledupar amenazaron a mi socio que si no decía dónde estaba el ganado o sino los mataban a él y a toda la familia y se llevaron el ganado y me fui y se apoderaron de la finca y después se llevaron todo, lo quemaron, y no quise venir más y Jairo le dio una plata por la parte de la finca. **Preguntado:** Diga quienes son los responsables de su desplazamiento. **Contestado:** Los Paramilitares (...)"*

Con todas estas probanzas se avizora que el señor Osvaldo Reina es víctima del conflicto armado por desplazamiento forzado.

Ahora, es preciso señalar que como regla general en materia de pruebas incumbe a las partes acreditar los supuestos de hecho que alegan; para el tema específico que

<sup>12</sup> Folios (20-21)

<sup>13</sup> Folio (19)





Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

**Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00**

**Radicado Interno No. 136-2013-02**

nos atañe, el proceso de restitución y formalización de tierras, encontramos norma especial que regula el aspecto probatorio, esto es el artículo 78 de la Ley 1448 de 2011 que establece:

*“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”.*

Se colige de la norma en cita, que una vez verificada la declaración de los solicitantes y las probanzas encaminadas a establecer el contexto de violencia, que sustenta la situación de un posible despojo, la carga de la prueba en estos procesos se invierte a quien pretenda oponerse a las alegaciones del solicitante.

En ese orden de ideas, tenemos que incumbía desvirtuar al opositor la calidad de víctima que alegan los ahora demandantes, sin embargo esto no sucedió en este caso, ya que el señor Jairo Reina se limitó a señalar que el negocio jurídico fue el resultado de la oferta libre y voluntaria realizada entre las partes, sin embargo no aportó prueba que desvirtuara la condición de víctimas, de los proponentes de la acción.

Por el contrario, en el expediente obra la declaración del señor Manuel Trujillo, quien afirma que vende porque *“ya habían problemas, ya habían síntomas de problemas que estaban persiguiendo al señor este (...) a Osvaldo Reina que estaba en la Finca, él era el que administraba la finca (...) lo que sí sé decir es que él, no sé, él allá llegaba la guerrilla y llegaban los paramilitares.”*

La testigo Virginia Rodríguez, interrogada sobre el desplazamiento de los solicitantes informó: *“Pues ahí ella no, de pronto el esposo, porque él permanecía escondido por como tenía problemas, este problemas de ahí, no sé qué, pero no se dejaba ver.”*

Concluyéndose entonces que los elementos de convicción aportados por la parte solicitante alcanzan a acreditar el contexto de violencia que permeó la zona de ubicación del bien en disputa; teniéndose también por demostrado el desplazamiento forzado del señor Osvaldo Reina Bello y su familia en el mes de enero de 2003, dado que ello no fue desvirtuado por el opositor y muy por el contrario, más bien aceptó la situación de hostigamiento que vivieron los actores y él mismo por parte de los Paramilitares, infiriéndose así, que los señores Osvaldo Rafael Reina Bello – Adays Lozano Arias y su núcleo familiar son víctimas del conflicto armado. Resaltándose que los vínculos con la guerrilla del señor Osvaldo no tuvieron sustento probatorio más allá del dicho del opositor.

Dilucidado lo anterior, es menester precisar cuáles son las razones o circunstancias que le impiden a los señores Osvaldo Rafael Reina Bello – Adays Lozano Arias retornar al predio requerido en restitución de tierras, pero antes es del caso señalar los negocios jurídicos llevados a cabo en relación al predio en Litis, así tenemos que inicialmente se establece en la demanda documento de compraventa realizado entre los compradores Doly de Jesús Ortiz y Adays Lozano Arias (esposas de los señores Manuel Trujillo y Osvaldo Reina respectivamente, siendo estos últimos socios) y Vendedor Efraín Córdoba, por un valor de \$ 2.000.000, firmado en fecha 26 de mayo de 1997<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Folio (15).



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00  
Radicado Interno No. 136-2013-02

Así mismo se aprecia en el dossier, recibo de pago del señor Jairo Enrique Reina por concepto de la compra realizada al señor Manuel Trujillo la mitad de la finca La Cantaleta en fecha 28 de enero de 1999<sup>15</sup>, se destaca que no se señala cual fue el monto cancelado.

Obra también documento de contrato de compra y venta del predio "La Cantaleta" entre la señora Adays Lozano Arias solicitante y el señor Jairo Reina Mendoza, suscrito el día 09 de diciembre de 2004, escrito donde se señala que el acto fue de \$ 4.000.000<sup>16</sup>, se tiene que el área negociada es la total que se encuentra consignada dentro de la matrícula inmobiliaria No. 190-38441 que es de 71 hectáreas 2.500 metros cuadrados, escrito que evidencia la no protocolización del acuerdo ante las entidades competentes.

Se observa además la escritura pública de venta del fundo de marras celebrada entre los señores Efraín José Córdoba Guillen (Vendedor) y el señor Jairo Reina Mendoza (Comprador), suscrito el día 28 de junio de 2006, siendo el precio pactado la suma de \$10.617.000<sup>17</sup>, y con constancia de haber sido registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-38441.

En este orden de ideas, se infiere que la posesión ejercida por los solicitantes desde el año 1997, fue vendida finalmente por la señora Adays Lozano en el año 2004 al hoy opositor Jairo Reina estando en desplazamiento forzado el señor Osvaldo Reina, su compañero, quien fue compelido a salir del fundo en enero del año 2003 a partir de acciones de grupos ilegales asociados al conflicto armado; se impone para la Sala, el amparar el derecho fundamental a la Restitución de Tierras del señor Osvaldo Reina Bello y Derly – Adays Lozano Arias y su núcleo familiar, en cuanto al 50% de la posesión ejercida respecto al predio La Cantaleta, habida cuenta que su posesión la mantuvo cuando ya el bien era de carácter privado por adjudicación de baldío que se hiciera al primero copropietario señor Córdoba siendo que la posesión a su vez fue ejercida por el señor Jairo Reina, hoy opositor, sobre la parte de terreno en debate fue posterior a la venta mencionada, es decir en el año 2004 cuando Jairo Reina unificó mediante contrato su titularidad sobre el 100% de la finca (de tal manera que inicialmente la parte solicitante ejerció posesión sobre el total del predio en comunidad con Jairo Reina). Importante es señalar que esta declaración se realiza en aplicación de lo establecido en el artículo 72 de la ley 1448 de 2011, de la siguiente manera.

*"(...) ARTICULO 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.*

*(...)*

*La restitución jurídica del inmueble despojado se realizará con el restablecimiento de los derechos de propiedad o posesión, según el caso. El restablecimiento del derecho de propiedad exigirá el registro de la medida en el folio de matrícula inmobiliaria. En el caso del derecho de posesión, su restablecimiento podrá acompañarse con la declaración de pertenencia, en los términos señalados en la ley. (...)"*

<sup>15</sup> Folio (159)

<sup>16</sup> Folio (26)

<sup>17</sup> Folio (26)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

SGC

Magistrada Ponente: **Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

Ahora bien, como se expresó en líneas precedentes, el folio de matrícula correspondiente revela que la primera anotación en el historial del inmueble La Cantaleta, fue adquirido por su primer propietario, el señor Efraín Córdoba, de adjudicación que le hiciera el INCORA, determinándose así que se trataba de un bien baldío y que su extensión correspondía a la medida de una Unidad Agrícola Familiar conforme a los lineamientos de la ley 160 de 1994, inciso 10 artículo 72:

*"Quien siendo adjudicatario de tierras baldías las hubiere enajenado, no podrá obtener una adjudicación antes de transcurridos quince (15) años desde la fecha de la titulación."*

Los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta Ley. (Subrayado de la Sala)

*"(...) ARTÍCULO 40. En las parcelaciones que ya hubiere establecido el INCORA hasta la entrada en vigencia de la presente Ley, se observarán además las siguientes reglas: (...)*

Para todos los efectos se considera que la Unidad Agrícola Familiar es una especie que no admite división material y serán nulos los actos que contravengan esta previsión. En todo caso los comuneros no podrán ceder sus derechos sin autorización del INCORA, con arreglo al procedimiento establecido en esta Ley y el Instituto podrá optar por readquirirla si consigna, con aceptación de todos los herederos, el valor comercial del inmueble a órdenes de la sucesión, ante el juez de la causa, quien de plano adjudicará la parcela al Instituto y continuará el proceso sobre la suma depositada. (Subrayado Fuera de Texto)

(...)

*Artículo 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA (...).*

Entonces, siendo del caso restituir materialmente el 50% de la heredad en litigio tal como se expuso en párrafos precedentes, se evidencia una prohibición legal para tal orden en la medida en que la división de la parcela conforme a sus antecedentes no es posible; situación que desde sus inicios debió impedir la realización de cualquier transacción que contrariara las disposiciones agrarias; pero pese a lo expuesto no existe impedimento legal para el ejercicio de la posesión en un bien privado con las características del que ahora se estudia más allá de ser considerada de mala fe de acuerdo a los lineamientos de la ley 160 de 1994.

No está demás advertir, que dicha ley en el artículo 45 señala varias excepciones a la indivisibilidad de la UAF siendo esta: a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola; c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

a dicha fecha. Sin embargo, no está claro que en el caso de marras sea aplicable alguna de dichas excepciones.

Así, se encuentra la Sala ante la imposibilidad jurídica para formalizar y restituir el predio objeto del proceso, por lo cual se optará por una restitución en equivalencia de otro predio o si es del caso en dinero, dado que se trata de una posesión a las víctimas reconocidas en esta providencia, lo que deberá ser materializado por el Fondo de la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas de acuerdo a los lineamientos consagrados en el artículo 40 del Decreto 4829 de 2014<sup>18</sup>.

Esta decisión se toma con respaldo en el inciso 5º del artículo 72 de la ley 1448 de 2011:

*"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 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" (Subrayado de la Sala)*

Definido lo anterior es del caso precisar, que en cuanto al negocio jurídico contenido en Escritura Pública de compra y venta de bien inmueble entre los señores Efraín José Córdoba Guillen (Vendedor) y el señor Jairo Reina Mendoza (Comprador), suscrito el día 28 de junio de 2006, escrito donde se consigna que el acto fue de \$ 10.617.000<sup>19</sup> y registrado en folio de matrícula inmobiliaria No. 190-38441, frente a la decisión tomada de compensación en equivalencia de los solicitantes, a partir de que lo reclamado era la posesión del bien ejercida por el señor Osvaldo Reina, ninguna afectación se genera al título obtenido por el señor Jairo Reina, hoy opositor, el que se dejará incólume, dado que su validez no fue objeto de estudio por parte de esta Sala, y sería ilógica la afectación del título que hoy ostenta el opositor cuando las condiciones de forma sería imposible jurídicamente entregar el bien de la litis de forma proindivisa al Fondo de la Unidad de Restitución de Tierras; se resalta que el primer propietario y adjudicatario, señor Efraín Córdoba, se mostró conforme con la venta realizada al señor Jairo Reina, de quien dicho sea de paso ninguna vinculación se acreditó con grupos ilegales, y de quien se pudo establecer también fue víctima del conflicto armado, razones que marcan la carencia de objeto de cualquier pronunciamiento sobre los argumentos de la oposición tendientes a obtener el pago de una compensación.

Por demás, a fin de garantizar el reasentamiento de los solicitante, se ordenará proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 señores Osvaldo Rafael Reina Bello – Adays Lozano Arias 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.

<sup>18</sup> Artículo 40. Del avalúo de posesiones. Para efectos de estimar el valor de la posesión, en los casos en que el poseedor haya cumplido con el tiempo previsto para adelantar la prescripción adquisitiva de que trata la Ley y no pueda realizarse la restitución, esta se estimará como la resta de los costos legales para la realización de prescripción (derechos judiciales, notariales, y registrales) al valor comercial determinado para el predio (terreno).

Parágrafo. En ningún caso los costos legales para la realización de la prescripción podrán ser superiores al 20% del valor del predio. Valor pleno (100%) = Título + Posesión = Valor pleno – Título En donde Título hace referencia a los costos de formalización.

<sup>19</sup> Folio (26)



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

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

**5. RESUELVE**

- 5.1 Ordenar la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras abandonadas y despojadas a causa del conflicto armado interno a favor de los señores Osvaldo Rafael Reina Bello – Adays Lozano Arias y su núcleo familiar sobre la posesión del 50% del bien inmueble que tiene como nombre La Cantaleta, que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-38441, número catastral 20001000400020715000, ubicado en el corregimiento de Mariangola, municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.
- 5.2 Ordenar a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas dar un predio en compensación o si fue del caso, compensación en dinero a los solicitantes Osvaldo Rafael Reina Bello – Adays Lozano Arias a partir de la posesión reconocida sobre el predio descrito en el numeral anterior, por el 50% del valor del inmueble objeto de restitución de acuerdo a la regulación legal pertinente para el caso y en especial el artículo 49 del Decreto 4829 de 2014.
- 5.3 Declarar infundados los argumentos de la oposición presentada por el señor Jairo Enrique Reina Mendoza y denegar el pago de compensación.
- 5.4 Ordenar a la Unidad Administrativa especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas garantizar a los señores Osvaldo Rafael Reina Bello y Adays Lozano Arias, la atención integral para su reasentamiento, bajo los presupuestos de la ley 387 de 1997, y los criterios que dispone el Decreto 4800 de 2011 en su condición de coordinadora de la Red Nacional de Información y de los planes de 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 esta sentencia.
- 5.5 Proteger con los mecanismos reparativos que dispone el artículo 121 de la ley 1448 a los señores Osvaldo Rafael Reina Bello – Adays Lozano Arias, 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.
- 5.4 Cancélese las anotaciones No. 5-6-7 del folio de la matrícula inmobiliaria No. 190-38441. Por secretaría expídanse las copias auténticas de la sentencia con las constancias correspondientes.



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

**Magistrada Ponente: Laura Elena Cantillo Araujo.**

Radicado No. 20001-31-21-002-2013-00039-00

Radicado Interno No. 136-2013-02

5.5 Para efectos del diligenciamiento del Formato de Calificación de que trata el parágrafo 4 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, la Sala de decisión, faculta a la Magistrada Ponente, para su diligenciamiento y firma.


5.6 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.

5.7 Por secretaría elabórense las comunicaciones y oficios del caso.

La presente sentencia fue discutida y aprobada por las Honorables Magistradas integrantes de la sala, mediante sesión de la fecha, según acta No. \_\_\_\_.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**LAURA ELENA CANTILLO ARAUJO**  
Magistrada

  
**MARTA PATRICIA CAMPO VALERO**  
Magistrada

  
**ADA LALLEMAND ABRAMUCK**  
Magistrada

Con aclaración voto

**Tipo de proceso:** Restitución de Tierras

**Demandante/Solicitante/Accionante:** Osvaldo Reina Bello y Adays Lozano Arias

**Demandado/Oposición/Accionado:** Jairo Enrique Reina Bello.

**Predio:** La Cantaleta – Vereda Oasis - Corregimiento Mariangola - Valledupar



Consejo Superior  
de la Judicatura

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

**SGC**

Radicado No. 130012221000201500097 00

**ASUNTO:** Aclaración de Voto  
**TIPO DE PROCESO:** Restitución y Formalización de Tierras (Ley 1448 de 2011)  
**DEMANDANTE/SOLICITANTE/ACCIONANTE:** Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Cesar – Guajira en representación de Oswaldo Reina Bello y Adays Lozano Arias  
**DEMANDADO/OPOSICIÓN/ACCIONADO:** Jairo Reina Mendoza  
**PREDIO:** “La Cantaleta” vereda Oasis – corregimiento Mariangola – Cesar

Con el respeto acostumbrado por las decisiones acogidas por la mayoría de esta Sala, me permito aclarar voto respecto de las órdenes impartidas en la sentencia proferida el dos (2) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), pues aun cuando comparto la decisión de restituir el fundo, acreditada como se encuentra la condición de víctima cualificada del conflicto armado interno y la relación que mantenían con éste, la orden adoptada para garantizar el derecho a la restitución amparado no es del recibo de la suscrita, atendiendo a las siguientes razones:

El reconocimiento del derecho que le asiste a la parte actora, debió estar precedido del estudio de la negociación que finalmente extinguió la relación que mantuvo con el fundo previo a la configuración del abandono forzoso, de forma tal que el predio quedara bajo la posibilidad jurídica de ser restituido, caso en el cual resultaba indispensable determinar si el mismo se encuadraba dentro de los casos excepcionados en el literal c) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y sólo en el evento de estimarse acreditada la imposibilidad de su restitución, procedía la compensación dispuesta; y con ello, la necesidad de emitir un pronunciamiento en relación a la transferencia al Fondo de la Unidad Administrativa, conforme lo previsto en el literal k del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

Siguiendo el hilo argumentativo planteado se requería abordar el análisis de la buena fe exenta de culpa del opositor, para quien la ley consagra la compensación económica; a excepción de que se estime acreditada una condición de vulnerabilidad que permita un tratamiento diferenciado y con ello una respuesta distinta contemplada por la ley, a título de acción afirmativa.

  
**ADA LALLEMAND ABRAMUCK**

Magistrada