



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE
TIERRAS DE VILLAVICENCIO - META**

Villavicencio, Veintiocho (28) de Junio de dos mil dieciséis (2016)

I. OBJETO DE DECISIÓN

Proferir el fallo que en derecho corresponda, dentro del proceso de Restitución y Formalización de Tierras, adelantado bajo las ritualidades de la Ley 1448 de 2011 con ocasión de la solicitud elevada por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Territorial Meta, en representación del señor **OLMEDO ARIAS DONCEL**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.060.129 y con relación al inmueble rural denominado "**LA CASTELLANA**", ubicado en la Vereda El Cairo Alto Jurisdicción del Municipio de Villavicencio - Departamento del Meta, identificado con las matrículas inmobiliarias No. **230-3672, 230-90983 y 230-90982**; para lo cual se han de tener en cuenta los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. Presupuestos Fácticos

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Meta, en ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 83 de la Ley 1448 de 2011, formuló solicitud de restitución del predio rural ubicado en la Vereda El Cairo Alto Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, denominado LA CASTELLANA, a favor del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.060.129.

Los hechos que sirvieron de fundamento a la solicitud de restitución se sintetizan así:

1.1. Por compra efectuada a la SOCIEDAD AGROPECUARIA EL CAPORAL S.A., el 19 de Diciembre de 1990, el señor OLMEDO ARIAS DONCEL adquirió el predio LA CASTELLANA, a través de escritura pública No. 6016 de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, y debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-3672, que cuenta con una extensión de 26 hectáreas y 4.110 metros cuadrados, e identificado con cédula catastral No. 00-01-0004-0161-000, ubicado en la Vereda El Cairo Alto del Municipio de Villavicencio – Meta, cuyo valor de compra fue de \$11.000.000,00.

1.2. El señor OLMEDO ARIAS DONCEL residió en la finca LA CASTELLANA junto con la señora BETZY CABANZO MARTINEZ, quien fuera desde el año 1987 su compañera permanente, y sus hijos BELZY ALEJANDRA ARIAS CABANZO, LUIS FERNANDO ARIAS TAPASCO y CRISTIAN CAMILO ARIAS MORENO. En el predio tenían cría de ganado y elaboraban para su comercialización productos derivados de la leche.

1.3. A mediados del año 1995, arribaron a la finca LA CASTELLANA cuatro hombres armados en una camioneta marca Toyota color blanca, identificándose uno de ellos como NARCISO CUERVO, quien le dijo al solicitante que tenía que ir con ellos a firmar escrituras públicas del predio, pues estaban cumpliendo órdenes del patrón y de no atenderlas sería asesinado.

1.4. Como consecuencia de lo anterior y en contra de su voluntad el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, fue llevado a la ciudad de Villavicencio, a fin de cancelar el impuesto predial adeudado del bien inmueble, de allí lo dirigieron a la ciudad de Bogotá DC, a la Notaría Veinte del Círculo de Bogotá, en donde fue presionado para firmar la escritura pública No. 5190 con fecha 14 de septiembre de 1995, acto mediante el cual el solicitante vendía la finca LA CASTELLANA a la COMERCIALIZADORA ARROYAVE CARDOZO Y CIA, por un valor de \$22.350.000,00, suma que no recibió el solicitante.

1.5. Una vez regresó a la ciudad de Villavicencio por sus propios medios, el señor OLMEDO ARIAS DONCEL continuó habitando el predio LA CASTELLANA con su explotación económica; no obstante a los pocos días nuevamente arribó al predio el señor NARCISO CUERVO, quien le exigió que abandonara inmediatamente la finca pues ahora pertenecía al señor JOSE MIGUEL ARROYAVE RUIZ (hoy fallecido), quien fuera conocido a finales de los años 90 y hasta mediados del 2004, como comerciante de insumos para el procesamiento de droga ilícita, narcotráfico y conformación de grupos paramilitares.

1.6. Tiempo después el extinto MIGUEL ARROYAVE vendió más de dos hectáreas de terreno pertenecientes a LA CASTELLANA, a favor de los señores JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO y JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, por valor de \$44.300.000 a través de las escrituras públicas No. 3592 y 3593 del 25 de Noviembre de 1996 protocolizadas ante la Notaría 40 de Bogotá, por lo que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio procedió a abrir las matrículas inmobiliarias No. 230-90983 y 230-90982.

1.7. En la actualidad el predio LA CASTELLANA se encuentra bajo medida cautelar impuesta por la Fiscalía General de la Nación y a cargo de la Dirección Nacional de Estupefacientes Bogotá, bajo trámite de extinción de dominio 847ED, entidad encargada de nombrar depositario a fin de administrar el predio.

1.8. Los hechos victimizantes sufridos por el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, fueron reiterados por los postulados paramilitares DANIEL RENDON HERRERA alias

DON MARIO y MANUEL DE JESUS PIRABAN alias PIRATA, en versión libre del 1º de abril de 2011.

1.9. Como consecuencia de los hechos el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, se radicó en la zona rural del municipio de El Dorado – Meta, en donde tenía un predio llamado Bellavista, no obstante en ese lugar fue víctima de un secuestro extorsivo en el año 2002 a manos de la guerrilla de las FARC por tiempo de 3 meses, siendo liberado en la antigua zona de distención.

1.10. Al poco tiempo de haber recuperado su libertad, el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, al enterarse que MIGUEL ARROYAVE se encontraba de paso por el Dorado, se dirigió a él para reclamarle la devolución del predio LA CASTELLANA; sin embargo su requerimiento no fue del agrado del que para esa fecha era jefe paramilitar del BLOQUE CENTAUROS DEL LLANO, pues a través del Comandante paramilitar DANIEL RENDON HERRERA alias DON MARIO, ordenó asesinarlo, pero como quiera que este último abogó por la vida del hoy solicitante, la orden culminó únicamente a despojarlo del ganado que tenía en el predio BELLAVISTA.

1.11. El 30 de Noviembre de 2012 el señor OLMEDO ARIAS DONCEL recibió un mensaje de texto, que decía *“Hola viejo soy el mono, mucho cuidado que el sobrino de Arroyave lo mando a recoger, dicen que usted reclama una finca que es de ellos, ojo son los paisas, la orden es recogerlo y matarlo”*. Amenazas que fueran puestas en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación.

1.12. El señor OLMEDO ARIAS DONCEL solicitó al INCODER que el predio LA CASTELLANA fuera incluido en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, siendo finalmente inscrito.

2. Identificación de la Víctima y su núcleo familiar:

NOMBRE	RELACION	PRESENTE AL MOMENTO DEL ABANDONBO FORZADO
Olmedo Arias Doncel	Solicitante	Si
Betzy Cabanzo Martínez	Compañera permanente	Si
Belzi Alejandra Arias Cabanzo	Hija	Si
Luis Fernando Arias Tapasco	Hijo	Si
Ricardo Andrés Arias Bermúdez	Hijo	Si
Cristian Camilo Arias Moreno	Hijo	No
Brayan David Arias López	Hijo	No

3. Identificación Física y Jurídica del Predio

NOMBRE DEL PREDIO	CEDULA CATASTRAL	FMI	AREA TOPOGRAFICA	AREA SOLICITADA
LA CASTELLANA	50001000100040161000	230-3672	26 Ha + 4.110 m2	30 Ha

4. Georreferenciación del Predio

El Predio se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas geográficas y linderos:

CUADRO DE COORDENADAS				
No_PUNTO	LONGITUD_X	LATITUD_Y	ESTE_X	NORTE_Y
1	73° 35' 29,305" W	4° 10' 3,469" N	1.053.963,61	952.625,02
2	73° 35' 12,103" W	4° 9' 50,975" N	1.054.494,39	952.241,55
3	73° 35' 16,909" W	4° 9' 35,188" N	1.054.346,49	951.756,54
4	73° 35' 22,356" W	4° 9' 35,601" N	1.054.178,47	951.769,10
5	73° 35' 32,756" W	4° 10' 1,417" N	1.053.857,22	952.561,93
DATUM GEODESICO: MAGNA COLOMBIA BOGOTA				

Cuadro de Colindancias

CUADRO DE COLINDANCIAS			
PUNTO CARDINAL	No. PUNTO	DISTANCIA	COLINDANTE
NORTE	5 al 2	1441,03	Juan de Dios Bermúdez
OCCIDENTE	4 al 5	867,06	Finca Castellana 1 y 2
ORIENTE	2 al 3	507,67	Manuel Herrera
SUR	3 al 4	168,93	Río Guatiquia

5. Del Procedimiento Administrativo y cumplimiento de Requisito de Procedibilidad.

La Dirección Territorial Meta de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, una vez agotado el procedimiento administrativo de acuerdo a solicitud del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, emitió la **Resolución RTR 0068 del 3 de Septiembre de 2013**, a través de la cual se ordenó inscribir en el Registro de Tierras Abandonadas a los señores OLMEDO ARIAS DONCEL y BETZY MARTINEZ CABANZO; con relación al derecho de propiedad que ostentaban sobre el predio LA CASTELLANA, identificado con folios de matrícula No. 230-3672, 230-90983 y 230-90982 ubicado en la Vereda El Cairo Alto del Municipio de Villavicencio – Meta con una extensión de 26 hectáreas y 4.110 m2.

Cumplido lo anterior el señor OLMEDO ARIAS DONCEL solicitó a la Unidad de Restitución de Tierras su representación judicial en aras de elevar la solicitud de restitución de tierras.

6. Pretensiones Principales.

6.1. Se declare que los señores OLMEDO ARIAS, identificado con CC. No. 7.060.129 y BETZY CABANZO MARTINEZ, identificada con CC. No. 40.372.993 (quien fuera su compañera permanente para la época de la victimización), son víctimas de despojo legal, en los términos de los artículos 3, 74 y 75 de la Ley 1448 de 2011 y en consecuencia, se declare que son titulares del derecho fundamental a la restitución jurídica y material de tierras.

6.2. Que en los términos del artículo 75 de la ley 1448 de 2011, se restituya y formalice la relación jurídica y material de las víctimas con los predios individualizados e identificados en la demanda, cuya extensión en reclama corresponde a 26 hectáreas 4110 metros cuadrados, en relación con el bien inmueble de tipo rural denominado LA CASTELLANA, ubicado en la Vereda El Cairo Alto del Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta.

6.3. Se declare que en el presente caso coexistieron las presunciones establecidas en los numerales 1º y literal e) del numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.

6.4. Se oficie al IGAC como autoridad catastral en el Departamento del Meta, para que proceda a efectuar la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo la individualización e identificación del predio antes referido, esto de conformidad a lo dispuesto en el literal p) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011. Así mismo a la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Villavicencio, para su correspondiente actualización de cabida y linderos.

6.5. Se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Villavicencio, para que en los términos de los literales b, c y d del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, proceda a: a) Inscribir la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No. 230-3672, 230-90983 y 230-90982. B) Cancelar todo antecedente registral, gravamen y limitaciones de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsas tradiciones y medidas cautelares registradas con posterioridad al despojo, impuestas por la Fiscalía General de la Nación y que presuntamente se encuentra el bien a disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes de Bogotá, bajo el trámite de extinción de dominio, así como la cancelación de los correspondientes asientos e inscripciones registrales.

6.6. Como consecuencia de lo anterior, se declare la nulidad de las escrituras públicas de venta No. 3592 y 3593 del 25 de Noviembre de 1996, ambas protocolizadas ante la Notaría 40 de Bogotá, mediante las cuales se segregó parte de la finca LA CASTELLANA, en favor de los señores JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO

y JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ por valor de \$4.300.000. Igualmente el decaimiento de todos los actos administrativos posteriores a estos negocios jurídicos, por haber sido contrarios a la Ley.

6.7. En consecuencia se oficie a la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Villavicencio, para que proceda a cancelar los números de matrícula inmobiliaria 230-90983 y 230-90982.

6.8. Se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Villavicencio, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria la medida de protección jurídica prevista en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997, esto siempre y cuando la víctima a quién se le restituya el bien, este de acuerdo con que se profiera dicha orden de protección.

6.9. Se ordene a la fuerza pública acompañar y colaborar en las diligencias de entrega material del predio a restituir, conforme a lo prescrito con el literal o) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

6.10. Se ordene en los términos del literal n) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, 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.

6.11. Que como medida con efecto reparador se implementen en aplicación concreta del principio de solidaridad los sistemas de alivios y/o exoneración de los pasivos previstos en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011, esto en concordancia con lo establecido en el artículo 43 y subsiguientes del Decreto 4829 de 2011. Para tal efecto:

i) Ordenar al Alcalde y Concejo Municipal de Villavicencio la adopción del Acuerdo mediante el cual se debe establecer el alivio de pasivos por concepto de impuesto predial, tasas y otras contribuciones según lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011 y el artículo 139 del Decreto 4800 de 2011.

ii) Ordenar al Alcalde del Municipio de Villavicencio, que una vez sea aprobado el Acuerdo anteriormente referenciado, se proceda a condonar la suma de \$63.981.487, causada entre los años 2003 al 2013 por concepto de impuesto predial, tasas y otras contribuciones, del predio LA CASTELLANA ubicado en la Vereda El Cairo Alto en el Municipio de Villavicencio – Meta, con código catastral 00-01-0004-0161-000 y matrícula inmobiliaria No. 230-3672.

iii) Ordenar al Alcalde del Municipio de Villavicencio, que una vez sea aprobado el Acuerdo antes mencionado, se proceda a exonerar, por el término establecido en el mismo, del pago de impuesto predial, tasas y otras contribuciones, al predio denominado LA CASTELLANA ubicado en la Vereda El Cairo Alto en el Municipio de

Villavicencio - Meta– con código catastral 00-01-0004-0161-000 y matrícula inmobiliaria 230-3672.

iv) Ordenar al Fondo de la UAERT aliviar las deudas del predio denominado LA CASTELLANA ubicado en la Vereda Cairo Alto en el Municipio de Villavicencio – Meta, que por concepto de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas domiciliario, el señor OLMEDO ARIAS DONCEL o su núcleo familiar adeude a las empresas prestadoras de los mismos, por el no pago de los periodos correspondientes al tiempo transcurrido entre la fecha del hecho victimizante y la sentencia de restitución de tierras.

v) Ordenar al Fondo de la UAEGRT aliviar por concepto de pasivo financiero la cartera que el señor OLMEDO ARIAS DONCEL o su núcleo familiar tenga con entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia causadas entre la fecha del hecho victimizante y la sentencia de restitución de tierras siempre y cuando la deuda tenga relación con el predio a restituirse y/o formalizarse.

6.12. Se ordene al IGAC, como autoridad catastral para el Departamento del Meta, la actualización de su registro cartográfico y alfanumérico, atendiendo la individualización e identificación del predio lograda con el levantamiento topográfico que se irá a llevar a cabo a lo largo del presente trámite y el informe técnico catastral allegado por la Unidad, de conformidad con el literal p) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

6.13. A efectos de respetar y garantizar el goce efectivo, estabilidad en el ejercicio del derecho y la vocación transformadora del derecho fundamental a la restitución material en los términos del literal p) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, ordenar al Comité Territorial de Justicia Transicional del Meta, para que en el ámbito de sus competencias (artículo 252 Decreto 4800 de 2011) articule las acciones interinstitucionales pertinentes – en términos de reparación integral – para brindar las condiciones mínimas y sostenibles para el disfrute de los derechos fundamentales conculcados, en perspectiva de no repetición.

6.14. Si existiera mérito para ello, la declaratoria de nulidad de los actos administrativos que extingan o reconozcan derechos individuales o colectivos, o modifiquen situaciones jurídicas particulares y concretas, incluyendo los permisos, concesiones y autorizaciones para el aprovechamiento de los recursos naturales que se hubieren otorgado sobre el predio solicitado en restitución – formalización en esta demanda.

7. PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

7.1. En caso de ser necesario y de llegarse a comprobar la imposibilidad de la restitución material de los bienes, por las razones previstas en el artículo 97 de la ley 1448 de 2011, bien sea dentro del desarrollo del proceso judicial o por fuera de él,

se ordene la compensación, en especie o de otra índole, en favor de la víctima, como mecanismo subsidiario a la restitución.

7.2. De ser aceptada la compensación se ordene la transferencia del bien abandonado cuya restitución fuere imposible, al fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, de acuerdo con lo dispuesto por el literal k) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

8. Actuación Procesal.

8.1. Del trámite administrativo. El Señor **OLMEDO ARIAS DONCEL**, presentó ante la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas del Meta, solicitud de inscripción en el registro de tierras despojadas y abandonadas en relación con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 230-3672, 230-90983 y 230-90982** y relacionado sobre las cédulas catastrales **No. 000100040161000, 50001000100040162000 y 50001000100040163000**, ubicado en la Vereda El Cairo Alto Jurisdicción del Municipio de Villavicencio - Departamento del Meta.

A través de la Resolución **RTI 0103** del 6 de Junio de 2013, se inició formalmente el estudio de la solicitud del señor **OLMEDO ARIAS DONCEL**; efectuándose en debida forma las comunicaciones de que trata la Ley 1448 de 2011, el Decreto 4829 de 2011 y demás normas complementarias¹.

Luego de la recopilación de elementos probatorios, el trámite concluyó con la expedición del acto administrativo **RTR 0068 del 3 de septiembre de 2013²**, por medio del cual se accedió a la inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente del predio sobre el cual recae la solicitud elevada por el señor **OLMEDO ARIAS DONCEL**, hecho que materializa el requisito de procedibilidad exigido en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011.

Acreditado lo anterior, el solicitante presentó solicitud de representación judicial ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas del Meta, entidad que mediante la **Resolución RTD No. 0063³**, designó como representante judicial del señor **OLMEDO ARIAS DONCEL**, al Doctor **JAIME ANDRES DAVILA CASTAÑEDA**, quien en ejercicio de dicho mandato radicó solicitud en la oficina judicial el 24 de Septiembre de 2013⁴.

8.2. Del trámite Jurisdiccional. Al trámite Judicial se dio inicio con la presentación de la solicitud de Restitución y Formalización de Tierras, el 24 de Septiembre de 2013 a través de la Oficina judicial (Villavicencio), correspondiéndole por reparto el conocimiento de la misma a este Despacho Judicial.

¹ Folios 58 a 63 del proceso administrativo surtido ante la UAGRTD.

² Fl. 24 a 33 c. o.1.

³ Fl. 19 c. o.1.

⁴ Fl. 235 c. o.1.

Así pues mediante auto del 21 de Octubre de 2013⁵ se admitió la demanda especial de restitución de tierras, disponiendo la publicación de la admisión a través de diario de amplia circulación, de conformidad con el literal e) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011. Además de lo anterior se dispuso notificar personalmente de la admisión al señor HENRY BOHORQUEZ, quien se presentó como posible opositor ante la Unidad de Restitución; así mismo la notificación personal de la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., y los señores JOSE MARIN TRUJILLO y JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, para lo cual se dispuso convocarles en la publicación de que trata el artículo 87 de la Ley 1448 de 2011.

En efecto, a través del diario de circulación nacional EL TIEMPO, en su edición del día 2 de Noviembre de 2013⁶, así mismo de diario regional LLANO 7 DIAS en su edición del domingo 3 de noviembre de 2013⁷, se convocó a las personas que considerasen tener derechos legítimos relacionados con el predio objeto de restitución; no obstante transcurrido el término de que dispone la Ley 1448 de 2011, no se hizo presente opositor alguno.

Así las cosas, cumplido el requisito de publicidad y vencido los términos de traslado concedidos; mediante auto del 16 de Diciembre de 2013⁸, se agregaron al expediente las publicaciones de los periódicos y dando aplicación al inciso 3º del artículo 87 ibídem se dispuso la designación de curador ad litem para su representación. Fue así como la Abogada ESPERANZA CORTAZAR GUTIERREZ asumió como curadora ad litem según acta de posesión del 15 de enero de 2014.

Seguidamente mediante auto del 27 de enero de 2014⁹, se dispuso aperturar el proceso a pruebas, convocando para la realización de audiencia de pruebas el día 12 de febrero de 2014. No obstante, llegada la fecha y hora prevista para la realización de la audiencia de pruebas, el Despacho dispuso su no realización, como quiera que advirtió que no se habían vinculado al proceso los titulares del derecho de dominio consignado en los folios de matrícula 230-90982 y 230-90983; es así como mediante auto del 25 de febrero de 2014¹⁰, resolvió apartarse de los efectos procesales del auto de fecha 27 de enero de 2014, para en su defecto oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos a efectos de que se sirvieran remitir el respectivo folio de matrícula faltante.

Posteriormente, mediante auto del 25 de marzo de 2014¹¹, se dispuso adicionar de oficio el auto admisorio de la demanda de fecha 21 de octubre de 2013 en el sentido de admitir la solicitud de restitución en favor del señor OLMEDO ARIAS DONCEL sobre el predio LA CASTELLANA identificado con las matrículas inmobiliarias No. **230-**

⁵ Fl. 238 a 241 c. o.1.

⁶ Fl. 268 c. o.1.

⁷ Fl. 269 o.1.

⁸ Fl. 274 c.o.1.

⁹ Fl. 294 a 297 c.o.1.

¹⁰ Fl. 1 y 2 c. o.3.

¹¹ Fl. 22 a 25 del c.o.3.

3672, 230-90983 y 230-90982, asentado sobre las cédulas catastrales **50001000100040161000, 50001000100040162000 y 50001000100040163000**. Además del emplazamiento de la señora **CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ** y el agente liquidador de la **COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO**.

Mediante auto del 23 de abril de 2014¹², se dispuso requerir a la Dirección Territorial de la Unidad de Tierras a efectos que se sirviera aportar las páginas de publicación ordenadas en el auto de adición de la demanda.

Posteriormente a través de auto del 20 de junio de 2014¹³, se dispuso la designación de curador ad litem a los terceros determinados emplazados según el párrafo anterior, posesionándose en carácter de tal el Abogado DIEGO JULIAN DIAZ HURTADO como consta en acta del 27 de junio de 2014.

Así pues corrido el traslado al curador ad litem, mediante auto del 28 de julio de 2014¹⁴ se abrió el proceso a pruebas, disponiendo para la realización de audiencia pública el día 27 de agosto de 2014. Concluida la audiencia convocada se dispuso su continuación para el día 10 de Septiembre de 2014¹⁵.

Seguidamente mediante auto del 18 de septiembre de 2014¹⁶, se dispuso el emplazamiento del señor ALFREDO RICARDO POLO QUINTANA, quien de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-3672 registra como titular del derecho real de dominio. En efecto fueron aportadas las páginas de los periódicos en los que se publicó el aviso emplazatorio¹⁷.

Seguidamente mediante auto del 13 de enero de 2015¹⁸, se dispuso reanudar los términos legales que fueran suspendidos con ocasión del cese de actividades de la Rama Judicial desde el 9 de octubre de 2014.

Mediante auto del 8 de mayo de 2015¹⁹ se convoca a la realización de audiencia pública para el 15 de mayo de 2015 en aras de escuchar en declaración a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ. Audiencia en la cual al finalizar se convocó para su continuación el día 4 de Junio de 2015²⁰.

No obstante a través de auto del 3 de junio de 2015²¹ se dispuso el aplazamiento de la audiencia convocada y su reprogramación para el 17 de junio de 2015. Fecha en

¹² Fl. 39 c. o.3.

¹³ Fl. 62 c. o.3.

¹⁴ Fl. 72 a 76 c. o.3.

¹⁵ Fl. 113 a 116 c. o.3.

¹⁶ Fl. 231 y 232 c.o.3.

¹⁷ Fl. 9 y 11 c. o.4.

¹⁸ Fl. 12 c. o.4.

¹⁹ Fl. 23 c.o.4.

²⁰ Fl. 36 a 39 c. o.4.

²¹ Fl. 71 c. o.4.

la cual, concluida la audiencia se dispuso su continuación para el 22 de junio de 2015²².

Concluida la audiencia del 22 de junio²³, el suscrito Juez dispuso la permanencia del expediente en Secretaría a efectos de que los sujetos intervinientes presentaran sus consideraciones finales previas a la emisión del fallo de instancia además de su ingreso al Despacho para la emisión del fallo respectivo.

III. ALEGATOS FINALES DE LOS INTERVINIENTES

1. APODERADO DEL SOLICITANTE.

El Abogado **JAIME ANDRES DAVILA CASTAÑEDA**, mediante memorial del 30 de junio de 2015²⁴, reitera la defensa de los intereses del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, quien fue objeto de despojo por el extinto capo y ex jefe paramilitar MIGUEL ARROYAVE, por lo que bajo el amparo de la buena fe, en criterio del togado, agotado en su totalidad todos los elementos probatorios del trámite judicial, nunca se logró acreditar en modo negativo su titularidad de restitución de tierras tanto en los parágrafos del artículo 3º como del 77 de la Ley 1448 de 2011, por lo que se puede acceder a los beneficios del libro segundo de la norma en mención, pues todos los testimonios reafirmaron la titularidad y dominio del inmueble en OLMEDO.

Que el señor OLMEDO ARIAS fue despojado mediante la modalidad de negocio jurídico – carente de voluntad y pleno consentimiento – del predio identificado con folio de matrícula 230-3672, no por voluntad sino por capricho del temido jefe paramilitar, lo que en criterio del abogado DAVILA CASTAÑEDA prueba que sin lugar a discusiones, se debe dar la restitución al reclamante y su familia.

Que frente a las ventas parcializadas con posterioridad al despojo y desenglobes parciales, las mismas deben ser analizadas bajo la lupa de la excepción de culpa y buena fe, bien para otorgar la compensación o para negarla en virtud de la Ley 1448 de 2011, pues los últimos testigos adujeron no conocer los antecedentes sociales que envolvieron la adquisición por parte de la Sociedad Arroyave Cardozo y su loteo, sin embargo la entrega del predio deberá ser total, sin perjuicio de la aplicación del acuerdo contenido en la Resolución 021 de 2015 sobre segundo ocupantes.

En conclusión solicita al Despacho se de aplicación a la presunción contenida en el literal e) del numeral 2 artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, por tratarse de un despojo por negocio jurídico ausente de consentimiento. Por lo que se debe declarar la restitución y en efecto la nulidad de todas las actuaciones registrales y escriturales con posterioridad a la venta realizada por el señor OLMEDO ARIAS DONCEL a favor de la SOCIEDAD ARROYAVE CARDOZO, inclusive la venta misma.

²² Fl. 87 a 89 c. o.4.

²³ Fl. 141 a 143 c. o.4.

²⁴ Fl. 155 c.o.4.

2. APODERADO DE LA TERCERA INTERVINIENTE

El Abogado **CARLOS AUGUSTO QUEVEDO ROBLES**, apoderado judicial de la señora **CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ** en su condición de tercera determinada vinculada al proceso, resalta que su representada nunca tuvo relación o nexo de causalidad con el demandante **OLMEDO ARIAS DONCEL**, ni con los señores **JOSE MIGUEL ARROYAVE RUIZ** y la **COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO Y CIA**, ni mucho menos con el señor **JOSE NARCISO CUERVO BERMEO**, para la adquisición de 2 hectáreas de tierra segregadas de la matrícula inmobiliaria No. 230-3672 o Finca La Castellana.

Que el antecedente judicial más remoto empleado por el señor **OLMEDO ARIAS**, en defensa del predio **LA CASTELLANA** se remonta al 11 de septiembre de 2007, cuando otorgó poder especial para que un abogado le defendiera dentro del proceso de extinción de dominio adelantado por la Fiscalía 31 Especializada de Bogotá; empero nunca ha iniciado acción legal en contra de la señora **CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ** para la devolución de las 2 hectáreas segregadas de la Finca **LA CASTELLANA** y que se encuentran hoy día registradas en cabeza de esta según los folios de matrícula 230-90982 y 230-90983.

Que el objeto de la demanda se circunscribe a los hechos narrados por **OLMEDO ARIAS** acaecidos a mediados de 1995 cuando fue obligado a vender su finca, sin embargo la demanda cobija de manera subsidiaria los demás negocios jurídicos que se efectuaron a partir de la venta que **ARIAS DONCEL** hizo a la **COMERCIALIZADORA ARROYAVE CARDOZO**, según escritura pública 5190 del 14 de septiembre de 1995 ante la Notaría 20 de Bogotá.

Luego de un análisis personal el abogado concluye que los hechos denunciados por el señor **ARIAS DONCEL** deben ser investigados por la justicia ordinaria, pues en su sentir no embonan dentro de la definición del conflicto armado de Colombia.

Que particularmente su cliente, **CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ**, realizó negocio jurídico de compraventa de una hectárea de tierra segregada de la Finca **LA CASTELLANA** el 1º de Noviembre de 1997 según escritura pública 7386 de la Notaría Primera de Villavicencio, compra que le hiciera en su momento el señor **JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO**. Y que en idéntico sentido realizó otra compra de un lote segregado de **LA CASTELLANA**, esta vez con el señor **JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINES**, mediante escritura 635 del 20 de marzo de 2005. Lo que a juicio del abogado, puede valorarse como un hecho que constituye buena fe exenta de culpa respecto de la demanda interpuesta por el señor **ARIAS DONCEL**, si se tiene en cuenta que para el momento de las compras no existía prohibición legal alguna observable en los folios de matrícula inmobiliaria No. 230-3672, 230-90982 y 230-90983.

Que haciendo uso de la máxima de nadie está obligado a lo imposible, el Despacho debe tener en cuenta el testimonio del señor JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO, quien bajo la gravedad del juramento en términos generales indicó, que el negocio que el efectuó con el representante de la comercializadora ARROYAVE Y CARDOZO CIA, lo realizó en una notaría y bajo las formalidades legales para la compra de un inmueble, predicando que el negocio de compra efectuado a la comercializadora lo hizo amparado en la ley y la buena fe; en ese sentido, debe también valorarse que los negocios jurídicos hechos por la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, con los señores JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO y JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, fueron efectuados de buena fe exentos de culpa y conforme a la normatividad legal vigente para la época en que se realizaron los citados negocios jurídicos.

Así pues solicita el togado, el Despacho garantice los derechos de propiedad de la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, respecto de los terrenos distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria 230-90983 y 230-90928, por ser una ocupante de buena fe exenta de culpa, quien ha ejercido dicho derecho de manera permanente, pacífica e ininterrumpida, pues no existió una relación causal entre los hechos narrados por el denunciante OLMEDO ARIAS DONCEL y el actuar de la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ; de no prosperar, la petición, se ordene a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, pagar las compensaciones, dando aplicación a los artículos 98 y 105.6 de la Ley 1448 de 2011.

Finalmente, si el Despacho considera que su representada no obtuvo la calidad de opositora dentro del trámite y de no ser probadas la buena fe exenta de culpa en su actuar, se de aplicación al acuerdo 021 del 25 de marzo de 2015²⁵.

3. SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

La Dra. **SANDRA BARRIGA MORENO**, apoderada judicial de la SAE, reiteró que la acción de extinción de dominio ha sido diseñada en forma tal que se permita la participación de quienes, reputándose como terceros de buena fe exenta de culpa, expongan los derechos patrimoniales relativos a la titularidad de los bienes allí inmersos, por lo que la acción de extinción de dominio es la que determina los procedimientos para que los terceros pretendan hacer efectivos los derechos que afirma ostentar sobre aquellos bienes, convirtiéndose en el escenario adecuado para solicitar la declaración de derecho legítimo sobre aquellos excluyendo cualquier otro procedimiento al que se pretende acudir en busca del mismo propósito, sin que sea excepción el proceso de restitución de tierras.

Que conforme al conjunto de garantías que rodean a los terceros de buena fe, corresponde a estos la carga de participar en el proceso de extinción de dominio, a efectos de hacer valer los eventuales derechos que recaigan sobre bienes cuyo

²⁵ Fl. 159 a 198 c. o. 4.

dominio se puede extinguir a favor del Estado, en este caso el derecho real de dominio sobre el predio LA CASTELLANA.

Por lo que, en criterio de la apoderada de la SAE, la acción que acá se tramita debe ceder ante la acción constitucional de extinción de dominio, la cual, como se infiere de lo ya indicado, se ha preocupado por garantizar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa, a efectos que estos, cuando demuestren su buena fe cualificada, puedan salvaguardar sus derechos patrimoniales sobre los bienes respecto de los cuales se extingue el dominio²⁶.

4. MINISTERIO PUBLICO

El Dr. **RAFAEL HUMBERTO ROSAS CARO**, Procurador 7º Judicial II de Restitución de Tierras, se permitió rendir concepto, tras hacer un recuento de la norma y la interpretación jurisprudencial que de la misma ha hecho la Corte Constitucional, concluye que las afirmaciones del solicitante sobre su condición de víctimas no fueron desvirtuadas probatoriamente con los argumentos presentados por los curadores ad litem.

Que en su criterio, observando la conducta del solicitante, quien así actúa sea propietario o de cualquier tipo, tiene una voluntad especial: el animus dominio también llamado animus rem sibi habendi, es decir, no reconoce dominio ajeno, actúa “como quien tiene la cosa por sí mismo”, con un contacto real, físico, directo, con la cosa para extraer o percibir frutos, sin el deber de rendir cuentas a nadie.

De igual manera debe tenerse en cuenta la prolongación de la afectación padecida y las constantes situaciones de riesgo que han venido determinando la reclamación hecha por el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, situación que deviene no solo de la defraudación y coacción recibida y materializada en el título que trasladó el dominio a terceros coaccionado por estructuras paramilitares y donde se endilgó el haber recibido una suma de dinero por su predio, que jamás recibió.

Para esa agencia fiscal, resulta suspicaz la negociación y enajenación adelantada sobre el predio LA CASTELLANA que derivó en la expedición de la escritura pública No. 5190 del 14 de septiembre de 1995, determinando la tradición del predio a la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO Y CIA, por lo que el Ministerio Público considera que la génesis del daño no solo proviene del despojo jurídico y material del predio, el desplazamiento forzado y posterior abandono de bienes que tuvo que sufrir el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, sino de los negocios jurídicos celebrados, forjándose contratos inexistentes y nulos en virtud de las condiciones omitidas y claramente consagradas en el ordenamiento legal vigente. Por lo que para el Ministerio Público, dadas las argucias jurídicas y el desconocimiento abierto de la normatividad vigente, no se prueba la mala fe de los opositores.

²⁶ Fl. 1 a 4 c. o. 5.

Así pues el agente del Ministerio público solicita a este Despacho emitir fallo y acceder a las pretensiones de la solicitud de restitución²⁷.

De igual manera la Dra. **COSNTANZA TRIANA SERPA**, Procuradora 27 Judicial I, atendiendo su designación para realizar intervención dentro del radicado en referencia, según vigilancia especial realizada por el Dr. GERMAN DANIEL ROBLES ESPINOSA, Procurador Delegado para la Restitución de Tierras; mediante memorial enviado a través de correo electrónico con fecha 27 de junio corriente, se permitió ampliar el concepto rendido en su momento por el Dr. RAFAEL ROSAS CARO, así:

“En primer lugar respecto a la calidad de víctima del SOLICITANTE, se tiene que lo esgrimido por el Procurador Judicial 7º, es suficiente ya que estamos de cara ante una víctima de los grupos armados al margen de la ley, considerando lo regulado por la Ley 1448 de 2011, artículo 3º parágrafo 1º y 4º (...) “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.

(...)

Entre el material probatorio obrante que sustenta dicha condición, encontramos la versión libre rendida por los señores MANUEL DE JESUS PIRABAN alias PIRATA y DANIEL DE JESUS RENDON, alias DON MARIO, ante la Fiscalía Seccional 116 Despacho 36 de la Unidad de Justicia y Paz, el 1º de abril de 2011, donde precisan que en el despojo del predio denominado LA CASTELLANA, interviene MIGUEL ARROYAVE.

En efecto establece el Procurador par, la nulidad del negocio jurídico celebrado entre la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA, y el SOLICITANTE, considerando las presunciones estipuladas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, respecto a la realización de ciertos contratos de los cuales se predicaría su vicio por falta de voluntad o causa ilícita.

El aserto anterior, es reflejado en el fenómeno que se presentó en gran parte del país del cual el departamento del Meta no escapó ya que el despojo violento y la adquisición de tierras con dineros ilícitos son fenómenos convergentes que explican el control territorial en manos de mafias armadas, que acumulan control territorial en manos de mafias armadas, que acumulan control territorial para el narcotráfico y victimizan a la población campesina.

Sería absurdo que el estado no usara a fondo las dos figuras estatuidas en la ley como son la extinción de dominio y restitución de tierras, para eliminar el poder territorial

²⁷ Fl. 13 a 31 c. o.5.

mafioso y sanear la tenencia de la tierra en manos de campesinos trabajadores y empresarios honestos.

(...)

Encontramos en los folios de matrículas correspondientes al predio denominado LA CASTELLANA, la inscripción de la medida cautelar, por cuenta de la FISCALIA GENERAL DE LA NACION y de acuerdo a los protocolos establecidos estos bienes objeto de extinción de dominio pasaban a la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy Sociedad de Activos Especiales SAE, para ser administrados y concluir dando aplicación al Decreto No. 0698 del 12 de abril de 2013 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

(...)

Frente a las dos medidas inscritas en los folios de matrículas inmobiliarios que reflejan la existencia de dos procesos de carácter constitucional en pro de las víctimas del conflicto armado, esta Agencia observa que prevalecen las decisiones que se tomen en el proceso de restitución de tierras, ya que la finalidad es la de reparar a una víctima en concreto devolviendo las cosas al estado anterior para que ella siga gozando y usufructuando el bien del que fue privado por parte de grupos al margen de la ley, conservando así la genuina explotación de la tierra y con ello reparar a víctimas del desplazamiento o despojo y así lograr un camino hacia la paz y reconciliación nacional, como lo prevé el espíritu de la Ley.

Respecto a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, se observa que la propiedad deriva del negocio jurídico celebrado con los señores JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO y JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, teniendo en cuenta que fue debidamente representada inicialmente por Curador Ad litem quien no se opuso y posteriormente por apoderado de confianza; como bien se ha expresado por el Despacho el escrito presentado fue extemporáneo y por eso no obtiene la calidad de OPOSITORA, sino de tercera interviniente.

Por lo anterior, no hay lugar a desplegar las pruebas, así como realizar un análisis probatorio para demostrar la buena fe calificada de la mencionada señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ ya que no goza de la calidad de OPOSITORA, de acuerdo al artículo 88 de la Ley 1448 de 2011. Lógico es pensar que si ella compró con la convicción y análisis jurídico de la tradición del predio, en tratándose de una persona que conoce la región del Meta y debidamente asesorada, por sabido se tiene y es de público conocimiento quien era el señor MIGUEL ARROYABE, desde la década de los años 90 y quien fungía como Representante Legal de la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA²⁸.”.

²⁸ Fl. 51 y 52 c. o.5.

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia

De conformidad con el inciso 2º del Artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, los Jueces Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras, conocerán y decidirán en única instancia los procesos de esta naturaleza y los relativos a la formalización de títulos de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que no se reconozcan opositores, siempre y cuando los inmuebles estén ubicados en su jurisdicción (artículo 80 ibídem).

Este Despacho Judicial ostenta la especialidad en restitución de tierras, dentro del término de publicación y traslado de la demanda no se presentaron oposiciones, y el predio solicitado se halla ubicado en la Vereda El Cairo Alto Jurisdicción del Municipio de Villavicencio Departamento del Meta, por ende, están dentro de nuestra jurisdicción. Así pues, esta judicatura tiene la competencia para adoptar una decisión en el presente asunto.

2. Problema jurídico a resolver

La controversia planteada gira en torno a dilucidar si resulta procedente declarar en sentencia la protección del derecho a la restitución y formalización de tierras solicitados por el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, con relación al inmueble denominado **LA CASTELLANA** ubicado en la Vereda El Cairo Alto Jurisdicción del Municipio de Villavicencio - Departamento del Meta, identificado con las matrículas inmobiliarias No. **230-3672, 230-90983 y 230-90982** y cédulas catastrales 00-01-0004-0161-000, 50-001-00-01-0004-0162-000 y 50-001-00-01-0004-0163-000, del que fuera propietario, y, si ha de ordenarse las medidas asociadas con esa calidad y la restitución misma.

Para resolver de fondo este caso y solucionar el problema jurídico que se plantea, hay que precisar: i) Si el solicitante está legitimado para impetrar la acción de restitución; ii) El concepto de justicia transicional y la acción de restitución de tierras, finalmente, iii) Si respecto del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, puede predicarse en términos de la Ley 1448 de 2011 el despojo del predio denominado LA CASTELLANA ubicado en la Vereda El Cairo Alto Jurisdicción del Municipio de Villavicencio – Meta y de esta forma acceder a las pretensiones de la demanda.

i) De la legitimidad para solicitar la restitución

En cuanto a la legitimidad por activa, ésta se encuentra definida en el artículo 81 de la Ley 1448 de 2011, a la postre, puede interponerse, prima facie, por las personas a que hace referencia el artículo 75 ejusdem, esto es: *“Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se*

hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3o de la presente Ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo”.

Así pues, tal y como lo informara el apoderado del solicitante en el libelo de la demanda, vista la anotación No. 17 del folio de matrícula No. 230-3672, con el que inicialmente se identificase el predio objeto de restitución, el accionante OLMEDO ARIAS DONCEL fungió como su propietario en virtud de compraventa realizada el 19 de diciembre de 1990 y hasta el otorgamiento de nueva escritura pública del 14 de septiembre de 1995, último negocio jurídico denunciado como causa del despojo jurídico del cual fuera víctima el señor ARIAS DONCEL.

En consecuencia, el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, se encuentra legitimado para ejercer la acción de restitución de tierras que consagra la Ley 1448 de 2011, y de acuerdo con lo siguiente:

Calidad de víctima del solicitante

De conformidad con el Artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, “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.”

Así pues, el solicitante, señor **OLMEDO ARIAS DONCEL**, ostentaba la calidad jurídica de propietario del predio denominado LA CASTELLANA, cuya restitución jurídica y material se pretende; y además se aduce que él y su familia fueron víctimas de desplazamiento forzado ejercido como consecuencia de las infracciones de que trata el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno existente en el Departamento del Meta, hecho que provocó el abandono del inmueble en el año de 1995, impidiéndoles ejercer la administración y explotación sobre él, con ocasión de la venta forzada realizada a favor de la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO Y CIA S. EN C.

ii) Justicia Transicional

En el territorio Colombiano se ha generado una gran lesión a los derechos humanos de un sinnúmero de ciudadanos con el desarrollo continuo del conflicto armado generado por los grupos al margen de la ley, situación que ha obligado al Gobierno

Nacional a crear los componentes necesarios para la atención a la población desplazada relativos a la prevención del desplazamiento y a la garantía de los derechos a la verdad, la justicia, la reparación, y no repetición respecto de la población desplazada.

Por esta razón se creó la Ley 1448 de 2011 “*Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones*”, la cual busca, dentro de un marco de justicia transicional, generar mecanismos judiciales y extrajudiciales que sirvan como puntos de partida para superar las violaciones derivadas de conflictos armados, procurando siempre obtener una reparación integral a las víctimas.

Una de las características propias de la justicia transicional es la prevalencia dada a la aplicación de los principios del Derecho Internacional de los Derechos Humanos (**artículo 27 de la Ley 1448 de 2011**), lo cual, de conformidad con el **artículo 93 de la Constitución Política**, indica la clara prevalencia en el orden interno, de los Derechos Humanos reconocidos en los Tratados y Convenios internacionales aprobados por Colombia, así como la prohibición de su limitación en los estados de excepción.

Así lo ha interpretado la H. Corte Constitucional en sus decisiones, como la **Sentencia C-715 del 13 de septiembre de 2012**, MP. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, en la cual indicó:

“...los derechos de las víctimas de delitos, especialmente de graves violaciones a los derechos humanos como el desplazamiento forzado, se encuentran reconocidos por el derecho internacional, lo cual tiene una evidente relevancia constitucional (i) de conformidad con el artículo 93 superior, por tratarse de tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen derechos humanos, prohíben su limitación en los estados de excepción y prevalecen en el orden interno, (ii) por cuanto los derechos constitucionales deben ser interpretados de conformidad con los tratados de derechos humanos ratificados por Colombia, y (iii) esta Corporación ha reconocido el carácter prevalente de las normas de Derecho Internacional Humanitario y del Derecho Internacional de los Derechos Humanos, y los derechos fundamentales de la población desplazada.”

“[...] abarca toda la variedad de procesos y mecanismos asociados con los intentos de una sociedad por resolver los problemas derivados de un pasado de abusos a gran escala, a fin de que los responsables rindan cuentas de sus actos, servir a la justicia y lograr la reconciliación. Tales mecanismos pueden ser judiciales o extrajudiciales y tener distintos niveles de participación internacional (o carecer por completo de ella) así como abarcar el enjuiciamiento de personas, el resarcimiento, la

*búsqueda de la verdad, la reforma institucional, la investigación de antecedentes, la remoción del cargo o combinaciones de todos ellos”.*²⁹

“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.”

Posición asumida por los Principios de Chicago sobre Justicia de Posconflicto, cuando expresamente consagran una concepción centrada en la víctima y no en los conflictos como un mecanismo para mejorar el diseño y la implementación de las políticas dirigidas a minimizar el sufrimiento humano ocasionado con el conflicto. De esta manera, el respeto por los derechos de las víctimas se convierte tanto en un objetivo como en un requisito procedimental que limita y guía los mecanismos a implementar y excluye mecanismos utilitaristas que contraríen el principio de dignidad humana.

Así pues, si en el pasado se llegó a considerar que el aseguramiento de estos derechos podría conllevar al entorpecimiento de la paz, hoy se considera que, impulsar el imperio de la Ley y profundizar el respeto por los Derechos Humanos no sólo es la manera correcta de proceder en las transiciones, sino que además es un elemento indispensable para conseguir una paz y seguridad internacional duraderas.

iii) Análisis del caso en concreto

Contextualización del conflicto armado en el caso concreto

El Artículo 3º de la Ley 1448 de 2011 considera víctimas a las 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 violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ligados o presentados con ocasión del conflicto armado interno.

De acuerdo con el estudio realizado para efectos de esta demanda por la Unidad de Restitución de Tierras, con relación específicamente al Municipio de Villavicencio y a la presencia de quien fuera el causante del despojo al que fue sometido presuntamente el solicitante, esto es el extinto JOSE MIGUEL ARROYAVE RUIZ, en el contexto de violencia levantado el Despacho encuentra lo siguiente:

²⁹ONU (2004). Consejo de Seguridad. Informe del Secretario General sobre el Estado de Derecho y Justicia Transicional en sociedades en conflicto y posconflicto. S/2004/616. Párrafo 8 <http://www.un.org/es/comun/docs/?symbol=S/2004/616>

“Desde finales de los años setenta comenzaron a llegar los primeros narcotraficantes al Departamento del Meta, hombres como Gonzalo Rodríguez Gacha, alias “El Mexicano”, quien era socio del Cartel de Medellín, o Héctor Buitrago “Alias Tripas”, quien, en primera medida, llegó como esmeraldero a la región, pero que poco a poco incursiono en este mismo negocio ilícito, son ejemplos de la llegada de este tipo de hombres a territorio metense.

Al igual que estos hombres, llega al Meta, José Miguel Arroyave Ruiz alias “Arcángel”, quien posteriormente sería uno de los comandantes paramilitares más sangrientos que operó en el departamento al mando del Bloque Centauros para los años 2000, pero en primera medida llega a esta zona entre los años 1990 – 1991 y “según informes de organismos de inteligencia, se convirtió en el principal traficante de insumos químicos para el procesamiento de cocaína de Colombia”, surtió “los laboratorios de lo que se llamó en un principio el cartel de los Llanos...”.

Según diferentes indagaciones, hechas por la UAEGRTD – Territorial Meta, hay indicios de que Arroyave tenía un grupo de hombres delinquiendo en Villavicencio, desde inicios de los años 90. Según estas pesquisas José Narciso Bermeo, cuñado de Miguel, era uno de los personajes más temidos en esta zona...

Sobre el actuar de Narciso Cuervo en el Municipio de Villavicencio no se pudo encontrar mayores elementos, solo se pudo verificar que fue asesinado por uno de los primos de Miguel Arroyave en el año de 1999:

“...Arroyabe, primo del desaparecido comandante del Bloque Centauros, Miguel Arroyabe, fue extraditado el 13 de mayo de 2008 y condenado por una corte federal de Estados Unidos, en 2009, por concierto para respaldar a una organización terrorista y por haber contactado un grupo terrorista ruso para comprar misiles y lanzagranadas con destino a las Autodefensas...Ruiz Arroyabe es investigado por el homicidio del cuñado de Miguel Arroyabe, Jorge Narciso Cuervo Bermeo, ocurrido el 10 de agosto de 1999 en Bogotá, quien al parecer era el que manejaba parte de los bienes al entonces jefe del Bloque Centauros...De acuerdo con la investigación Cuervo Bermeo fue ultimado por un sicario en una cafetería de Bogotá, en la que Ruiz Arroyabe le había puesto una cita.

...Los hechos acaecidos al señor Olmedo Arias fueron confesados por los postulados a Justicia y Paz, alias “Don Morio” y alias “Pirata”, este último afirmó en la versión libre:

“Yo conocí al señor Olmedo en el Dorado...cuando estaban los comandantes de la finca en esa zona ... una tarde llegó el señor Olmedo a contarme que Miguel Arroyave le quería quitar una finca que él tenía en Villavicencio ... mejor dicho que lo había mandado amarrar... entonces me dijo que si yo podía intervenir por el para que no le quitaran la finquita, pero yo le dije que yo no conocía al señor Arroyave que yo no tenía ninguna comunicación con él, que me quedaba muy difícil ubicarlo que tratara

de buscar por algún otro medio o alguna otra persona, solucionar ese problema...entonces el señor se fue muy preocupado pero que primero estaba la vida que los bienes...yo le dije que si eso estuviera en mis manos yo lo haría, pero no lo conocía y eso no estaba en mis manos...ahí en ese momento conocí yo ese caso...después cuando regresó Arroyave en el 2002, al inicio de las autodefensas, cuando entran las autodefensas al Dorado, como el 4 o 5 de mayo del 2002, cuando él se dio cuenta que el señor estaba por allá y que tenía una finquita y todas esas cosas fue cuando dio la orden de matarlo y cogerle las cosas, entonces fue cuando yo volví y abogué por él y hablamos con "Don Mario" que era una de las personas que estaba más cerca, nos pusimos de acuerdo los dos pero abogamos por este señor, fue difícil salvarle el ganado, pero se le salvó la finca y la vida al señor... la finca la castellana se la entregó y desconozco si hasta el momento todavía no la ha recuperado."³⁰.

Al respecto, en folios 52 a 56 c. o.2. obra copia del formato único de noticia criminal, según denuncia que interpusiera el 18 de noviembre de 2010 el señor OLMEDO ARIAS DONCEL por el punible de desplazamiento forzado, en cuya descripción de los hechos hace mención al día cuya fecha exacta no se acuerda, y manifiesta: *"un día llegó un señor a la finca, me dijeron que era miguel Arroyave diciéndome que si le vendía la finca o se la arrendaba, yo le dije que no la tenía en arriendo, ni para la venta, ya que yo vivía en esa finca...iba como con cuatro señores más ...yo me alcance a dar cuenta que esos hombres estaban armados con armas cortas.....al tiempo después no recuerdo cuantos meses después, un día cualquiera llegaron tres tipos en una camioneta y me dijeron que el patrón me necesitaba en Bogotá, que era Miguel Arroyave y que pagara los impuestos de la finca, porque el necesitaba la finca, me llevaron en ese momento para Bogotá, yo no conocía Bogotá, me llevaron como para el centro de Bogotá, en una notaría me hicieron firmar la escritura de la finca...aquí en Villavicencio antes de ir a Bogotá me dieron dos millones de pesos para pagar los impuestos, yo los dejé al día y saqué paz y salvo y todo...apenas firmé la escritura, salimos de la notaría y ahí en la calle, uno de los hombres me dijo que cogiera un taxi y me fuera para el terminal, no me dieron plata ni nada...esos hombres también estaban armados, andaban en una Toyota caresapo...recuerdo que a uno de los hombres le decían narciso era como familiar o cuñado de Miguel Arroyave...me dieron tiempo de llegar a mi casa, me llamaban por teléfono y me decían que si no me iba de la finca, ellos me mataban, en ese momento tenía yo mi esposa y mi hija de cinco años de nombre Alejandra Arias Cabanzo, nos tocó salir corriendo para ver donde nos íbamos a quedar..."*.

Así mismo obra dentro del plenario, el formato único de la declaración que como desplazado rindiera el señor OLMEDO ARIAS DONCEL con fecha 8 de abril de 2009, en la cual incluso el declarante advierte que tenía otra finca con una extensión de 30 hectáreas denominada LA CASTELLANA en la Vereda El Cairo Alto de Villavicencio – Meta, finca que según él le quitó el jefe paramilitar José Miguel Arroyave Ruiz o sino le asesinaba su familia³¹.

³⁰ Fl. 202 a 207 c. o.1.

³¹ Fl. 213 a 217 c. o.2.

A folios 223 y 224 c. o.2. obra oficio No. 039/D64-UNCDES, a través del cual la Fiscal 64 UNCDES Villavicencio informa que la noticia criminal 500016000567201005544 tuvo su génesis como consecuencia de la denuncia presentada por el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, de fecha 18 de noviembre de 2010, a través de la cual, da cuenta del supuesto desplazamiento del que fue objeto por parte de MIGUEL ARROYAVE y alias NARCISO.

En el mismo sentido en folios 8 a 11 c. o.3., obra oficio 206-D-26 a través del cual el Fiscal de Apoyo a la Fiscalía Delegada 26 de Justicia y Paz, informa a este Despacho que revisado el registro de hechos atribuibles a grupos organizados al margen de la Ley en el proceso de Justicia y Paz, se encontró el No. 372202 del 18 de Noviembre de 2010, cuando el señor OLMEDO ARIAS DONCEL identificado con CC. No. 7.060.129, reporta los hechos del mes de septiembre de 1995, en la Finca La Castellana, con FMI 230-003672 atribuibles a las Autodefensas Campesinas dirigidas por MIGUEL ARROYAVE y sus compañeros alias "Don Mario" (Daniel Rendón Herrera) y alias "Don Jorge" (Manuel de Jesús Piraban).

En este sentido, mediante oficio D26-544³² la Fiscal Delegada Despacho 26 Grupo Bienes Dirección Justicia Transicional, se permitió aportar al plenario los clips de las versiones libres rendidas por los postulados DANIEL RENDON HERRERA alias "Don Mario" y de MANUEL DE JESUS PIRABAN alias "Pirata" y a folio 161 ibídem se ve el extracto de la respuesta dada por alias Don Mario, en la cual manifiesta *"en el año 2003, Miguel quiso matar este señor, este señor llama Olmedo, él lo quiso matar argumentando de que el señor era informante de la guerrilla o algo así. Pero yo ya distinguía al señor porque le compré un caballo. Cuando Miguel da la orden de matarlo Julián (Mauricio de Jesús Roldan Pérez) me comenta a mí y yo le comento a Don Jorge le iban a dar de baja. Entonces Don Jorge abogó por el señor y a mí me tocó cumplir la orden de recoger el ganado yo le recogí el ganado al señor..."* La vez pasada me di cuenta en versión que la intención de Miguel era matarlo para quedarse con una finca del señor La Castellana."

Así pues, para el Despacho se encuentra más que probado en el plenario el contexto de violencia en el cual se enmarca la narración de los hechos denunciados por el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, bajo la injerencia del señor MIGUEL ARROYAVE alias "ARCANGEL", de quien en folios 134 a 136 del CD correspondiente al expediente administrativo surtido ante la Unidad de Restitución, se puede avizorar su prontuario delincencial y de quien es un hecho notorio su habido protagonismo en el comando de un grupo paramilitar hasta el momento de su deceso.

Ahora bien será objeto de análisis por el Despacho la configuración de los elementos constitutivos de despojo mediante negocio jurídico, así:

Para tal efecto, valga la pena retomar el contenido del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, el cual precisa que el despojo es la *"acción por medio de la cual,*

³² Fl. 150 a 152 c. o 3.

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".

En relación con lo anterior, se tiene que el primer elemento del despojo, esto es, *la situación de violencia*, está acreditado como elemento causal del mismo y a su vez se encuentra relacionado con el conflicto armado, tal y como se precisó en apartes inmediatamente precedentes.

Respecto al segundo elemento de análisis: *la privación arbitraria de la propiedad, posesión u ocupación*, según los hechos de la demanda y el dicho del solicitante vertido en audiencia pública y de quien fungiera como su compañera permanente para la época de los hechos, señora BETZY CABANZO MARTINEZ, este se dio como producto de la venta que fuera obligado a hacer en favor de la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO S.A., lo cual conllevó a su abandono en aras de proteger su integridad física y la de su núcleo familiar, así pues le fue imposible continuar ejerciendo de manera normal los derechos sobre su predio.

A este respecto, obra dentro del plenario copia de la Escritura Pública No. 5190³³ otorgada ante la Notaría 20 del Círculo Bogotá DC con fecha 14 de septiembre de 1995, a través de la cual el Señor OLMEDO ARIAS DONCEL, identificado con CC. No. 7.060.129 transfirió a título de venta real y efectiva a favor de la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO Y CIA S. en C., el derecho de dominio que tenía sobre la FINCA LA CASTELLANA con FMI No. 230-0003672, ubicada en la Vereda Cairo Alto en Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, con una cabida superficial de 30 hectáreas.

Finalmente, frente al tercer elemento, este es: *la fuente*, es decir, el acto generador ya sea de hecho, un negocio jurídico, un acto administrativo, una sentencia judicial o la comisión de delitos asociados a la situación de violencia, advierte el Despacho que el acto generador del presunto despojo se deriva del negocio jurídico citado en precedencia, sobre el cual este Despacho atendiendo las circunstancias que rodearon la suscripción de la escritura pública, declarará la nulidad absoluta del mismo, como quiera que dentro del marco del artículo 1508 del Código Civil, un elemento constitutivo del negocio jurídico de compraventa, cual es el consentimiento del vendedor, se encuentra viciado por la fuerza.

Al respecto, reitérese el dicho reiterado del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, en diferentes despachos, según el cual la decisión de venta fue forzada por la advertencia que le hiciera el grupo de hombres que le abordó en su finca, y la reiteración de la misma con la conducción a la ciudad de Bogotá a la Notaría donde se celebraría el negocio jurídico.

³³³³ Fl. 208 a 213 c. o.3.

En este punto reitérese el contenido de los artículos 1513 y 1514 del Código Civil, según los cuales la fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave. Para que la fuerza vicie el consentimiento no es necesario que la ejerza aquél que es beneficiado por ella; basta que se haya empleado la fuerza por cualquiera persona con el objeto de obtener el consentimiento.

Así pues para el Despacho no resulta imperioso que la fuerza fuera ejecutada por el extinto MIGUEL ARROYAVE, pues para el caso la sola advertencia del grupo de hombres armados infundió temor suficiente a la víctima de verse expuesto él y su núcleo familiar a consecuencias lamentables contra su vida e integridad. Además no se puede dejar de lado que, en efecto quien se favoreció con la venta fue el mismo ARROYAVE pues la COMERCIALIZADORA que obró como compradora en el negocio jurídico era representada legalmente por este tal y como se desprende del contenido de la escritura pública 5190 donde se encuentra estampada su firma.

De conformidad con lo anterior, para el Despacho, sin ningún ápice de duda, el señor OLMEDO ARIAS DONCEL ostenta la calidad de víctima, y consciente de ello optó por los mecanismos procesales especiales de restitución en el marco de la ley 1448 de 2011 para restituir y formalizar su relación jurídica sobre el predio "LA CASTELLANA" ubicado en la Vereda El Cairo Alto del Municipio de Villavicencio – Departamento del Meta.

Ahora bien, sobre la relación material existente entre el solicitante y el predio solicitado en restitución, a folios 9 a 17 del CD correspondiente al expediente administrativo obra copia de la escritura pública No. 6016 suscrita ante el Notario Primero del Círculo de Villavicencio – Meta, mediante la cual el señor ALFONSO ERNESTO ZAMUDIO CARRILLO, transfiere a título de venta en favor del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, el derecho de propiedad que ejercía sobre el inmueble denominado LA CASTELLANA con registro catastral No. 00010040052000 y una extensión superficial de 30 hectáreas.

Ahora bien, en aras de identificar físicamente el territorio donde se va a intervenir con ocasión de esta acción especial de restitución de tierras, la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS realizó los estudios de microfocalización, así como el trabajo de campo y el levantamiento topográfico con la aquiescencia del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, cuyo bien colinda por el Norte con Juan de Dios Bermúdez, por el Oriente con Manuel Herrera, por el Sur con el Río Guatiquia y por el Occidente con Finca la Castellana 1 y 2 (Fl. 208 a 214 c. o.1.).

Relación jurídica de la propiedad.

El solicitante OLMEDO ARIAS DONCEL radica su pretensión de formalización y restitución de tierras sobre el predio denominado "LA CASTELLANA", en su condición de titular del derecho de dominio.

En tal sentido, el solicitante por intermedio de su apoderado judicial, allegó copia de la Escritura Pública No. 6016 del 19 de Diciembre de 1990 de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio (Meta), contentiva del negocio jurídico celebrado entre los señores Alfonso Ernesto Zamudio Carrillo, como vendedor, y Olmedo Arias Doncel, en calidad de comprador; título que fue debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-0003672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), y que milita a folio 48 c. o. 1.

Resulta importante aclarar que, si bien el acto escriturario mencionado se allegó en copia simple, éste y todos los demás documentos allegados en dicha forma, se reputan fidedignos conforme lo reglado en el inciso final del artículo 89 de la Ley 1448 de 2011, por lo cual este documento aunado al certificado de tradición y libertad allegado, ostentan la fuerza legal suficiente para probar la titularidad del derecho real de dominio que el señor OLMEDO ARIAS DONCEL tiene sobre el predio denominado LA CASTELLANA.

Ahora bien, con respecto a la venta que posteriormente realizara el señor OLMEDO ARIAS DONCEL, en favor de la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO contenida en la escritura pública No. 5190 del 14 de septiembre de 1995, como se había indicado en precedencia se declarará su nulidad absoluta por vicios de fuerza en el consentimiento y con ello la cadena de enajenaciones que en lo sucesivo se realizaran en favor de otros terceros que militan en los folios de matrículas inicial y los que se segregaron de este.

Ante tales circunstancias, basta la simple lectura del certificado de matrícula inmobiliaria y la escritura para deducir que las compraventas subsiguientes están viciadas de nulidad, acarreado la ausencia de justo título.

Al respecto valga la pena reiterar que un título deja de ser justo cuando adolece de algún vicio o defecto o no tiene valor respecto de la persona a quien se confiere, conforme se desprende de la interpretación del artículo 766 del Código Civil que descalifica como tal los títulos que allí relaciona de manera taxativa, incluyendo entre ellos *"el que adolece de un vicio de nulidad"*.

De manera particular, la Ley 1448 de 2011, en su artículo 77, previó presunciones de derecho y legales al reconocer en las víctimas su estado de vulnerabilidad y debilidad manifiesta al haber sufrido de manera individual o colectiva, el despojo o el abandono forzado, dentro del contexto del conflicto armado interno, como víctimas

de graves violaciones de sus derechos fundamentales, y de esta forma procurar por la igualdad procesal de la parte en situación de indefensión.

En punto de las presunciones en comento, el Despacho no puede pasar por alto que las mismas han sido concebidas en favor de la víctimas, como sujeto tutelar del derecho a solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, al ser parte integrante de las normas de Justicia Transicional. Así pues, producen un efecto importante al relevar la carga de la prueba a los solicitantes de la restitución.

Es así como el apoderado del solicitante, ha invocado la aplicación de la presunción prevista en el literal e) numeral 2º del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, que dispone:

“Artículo 77. En relación con los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente se tendrán en cuenta las siguientes presunciones:

2. Presunciones legales en relación con ciertos contratos. *Salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que en los siguientes negocios jurídicos hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, en los siguientes casos:*

e. Cuando se logre desvirtuar la ausencia de consentimiento en los contratos y negocios mencionados en alguno de los literales del presente artículo, el acto o negocio de que se trate será reputado inexistente y todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o parte del bien estarán viciados de nulidad absoluta.”.

Por consiguiente, se da por probada dicha presunción y como consecuencia se declararán los efectos de la norma legal, esto es habiéndose cumplido los supuestos de hecho, se generaran las consecuencia legales, es decir presumir que hay ausencia de consentimiento o causa ilícita y de allí su nulidad, tanto del contrato inicial suscrito por el solicitante y la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO, así como los cadena de ventas posteriores, incluidas las realizadas a favor de la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, respecto de quien, a continuación, se le resolverá su situación de acuerdo con el análisis de la calidad de compradora de buena fe exenta de culpa.

Así pues de la inexistencia del contrato de la comercializadora deviene la declaratoria de nulidad absoluta de las compraventas hasta llegar a quien en le actualidad ostenta

la titularidad del derecho de propiedad del mismo. Es decir se declarará la nulidad de las siguientes escrituras públicas:

1. Compra venta suscrita por la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., a través de la cual transfiere el predio LA CASTELLANA al señor ALFREDO RICARDO POLO QUINTANA, contenida en la escritura pública No. 3686 del 3 de Diciembre de 1996 de la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá DC.
2. Compra venta suscrita por la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., a través de la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 1 al señor JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO, contenida en la escritura pública No. 3592 del 25 de Noviembre de 1996 de la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá DC.
3. Compraventa suscrita por JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO, a través de la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 1 a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, contenida en la escritura pública No. 7386 del 1º de Noviembre de 1997 de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio.
4. Compra venta suscrita por la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., mediante la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 2 al señor JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, contenida en la escritura pública No. 3593 del 25 de Noviembre de 1996 de la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá DC.
5. Compraventa suscrita por JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, mediante la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 2 a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, contenida en la escritura pública No. 635 del 20 de Abril de 2005 de la Notaría Novena de Bogotá.

Lo anterior aunado al hecho que las normas del derecho ordinario han sido permeadas por la Justicia Transicional, toda vez que el ser esta última pro víctima e ideada para circunstancias de violencia generalizada, donde los derechos de los ciudadanos son de hecho restringidos en su posibilidad de acceso a la Justicia, es la llamada a prevalecer como en el sub lite. Al respecto retómese el contenido del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011:

“Artículo 74. 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. (...)”

Bajo ese entendido habrá de protegerse el derecho a la restitución del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, ordenándose la restitución del predio objeto del petitum

en su favor, para lo cual se impartirán las órdenes que correspondan a las entidades competentes.

Así pues, el artículo 72 de la Ley 1448 de 2011, en su inciso 3º, establece que: *“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”*. (Subraya el Despacho).

Con relación a la aplicabilidad del Parágrafo 4º del artículo 91 de la ley 1448 de 2011, en concordancia con el artículo 118 ejusdem, que señala que *“El título del bien deberá entregarse a nombre de los dos cónyuges o compañeros permanentes, que al momento del desplazamiento, abandono o despojo, cohabitaban, así al momento de la entrega del título no estén unidos por ley”*; se ordenará incluir en el registro inmobiliario a la señora BETZI CABANZO MARTINEZ con relación al folio de matrícula inmobiliaria No. 230-0003672, toda vez que se encuentra acreditada la vinculación marital con el reclamante OLMEDO ARIAS DONCEL.

Por lo anterior, en procura de esa restitución de la propiedad, se ordenará a la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio - Meta, que: **1.-** Inscriba esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 230-0003672, correspondiente al predio “LA CASTELLANA”, ubicado en Municipio de Villavicencio, Departamento del Meta; **2.-** La cancelación de todo antecedente registral, 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, en consecuencia cerrar los folios de matrícula No. 230-90983 y 230-90982; **3.-** Anotar la medida de protección de que trata el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011.

También se ordenará al Alcalde y Concejo Municipal de Villavicencio – Meta, que proceda a la adopción del Acuerdo mediante el cual se establezca el alivio de pasivos por concepto de impuesto predial, tasas y otras contribuciones según lo dispuesto en el Artículo 121 de la Ley 1448 de 2011 y Artículo 139 del Decreto 4800 de 2011; de manera tal que una vez sea aprobado el Acuerdo anteriormente referenciado, se proceda a aplicar al predio restituido, esto es el identificado con Matrícula inmobiliaria No. **230-3672**, la **condonación** de la cartera morosa por concepto de impuesto predial u otros impuestos, tasas y contribuciones causados desde el año 1995 hasta la fecha del presente fallo; además de la **exoneración** del pago de los mismos conceptos por el término de dos años siguientes al proferimiento de esta sentencia; esto previa actualización catastral por parte del IGAC.

De otro lado, visto que en el presente caso se accederá a la restitución del predio a favor del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, habrá de denegarse las compensaciones reclamadas de forma subsidiaria en el petitum.

Finalmente, es necesario advertir que dentro de la Política Pública de Atención, Asistencia y Reparación Integral a las Víctimas del conflicto armado interno emanada de la Ley 1448 de 2011, la protección de aquéllas no se agota con el solo pronunciamiento formal que se haga del derecho a la restitución y formalización de tierras; por lo cual el retorno, uso y goce del predio aquí restituido exigen el acompañamiento y apoyo de las autoridades estatales en el ámbito de sus competencias, las cuales deberán aunar esfuerzos para la efectiva materialización de esta sentencia; así como en el seguimiento post fallo que demande este Despacho, de conformidad con el artículo 102 de la ley de víctimas.

De los argumentos de la tercera interviniente CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ

En este punto, se arribaron al plenario los dichos de los señores CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ y JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO, quienes al unísono advirtieron que el sector de El Cairo Alto siempre se ha caracterizado por ser de total tranquilidad sin que se avizoraran brotes de violencia en el transcurrir de los años; de lo que deviene una visión de los hechos antagónica a la de la víctima.

No obstante, este juzgador haciendo uso de los principios generales de la sana crítica, la cual le confiere al Juez una amplia libertad para formar su convencimiento, le restará fuerza a las declaraciones traídas por la tercera determinada, señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, toda vez que descalifican hechos suficientemente probados, que se han constituido en hecho notorio, como lo es el contexto de violencia.

Además de lo anterior, no puede sostenerse ni siquiera sugerirse que el accionante ARIAS DONCEL faltó a la verdad, pues se encuentra demostrado la complejidad de la situación de zozobra que padeció, que fuera relatado en diferentes declaraciones ante diferentes autoridades, y reiterado en audiencia pública dentro del presente proceso, así como el dicho de quien para la época de los hechos fungiera como su compañera permanente, señora BETZI CABANZO MARTINEZ.

A modo de conclusión, revisado el amplio material probatorio sobre la calidad de víctima del reclamante, se tendrá por probado que este y su núcleo familiar en el presente proceso son víctimas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1448 de 2011 y consecuentemente aptas para reclamar la aplicación del mencionado instrumento legal.

Definido lo anterior, el Despacho iniciará el estudio de la buena fe exenta de culpa, de conformidad con lo previsto en el Artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, que exige en las sentencias del proceso de restitución de tierras se ordenen las compensaciones a que hubiera lugar a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa dentro del proceso.

Al respecto aclárese, que se estudiará este punto sin que tal estudio, ni mucho menos declaración alguna, comporte el reconocimiento de la calidad de opositor en la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, pues reitérese que su intervención en el proceso fue extemporánea a la oportunidad procesal que le concede el artículo 88 de la Ley 1448 de 2011; no obstante este Despacho en un ejercicio garantista de sus funciones como administrador de justicia, le permitió ejercer su derecho de contradicción desde su aparición hasta hoy. Así pues, si bien no se le reconocerá la calidad de opositora, se analizará su situación particular en aras de establecer si se trata de una compradora de buena fe exenta de culpa, y de esta forma tomar las decisiones a que haya lugar en aras de amparar su derecho como actual titular del derecho real de dominio sobre porciones del predio solicitado en restitución.

Sobre la buena fe exenta de culpa

Sea lo primero poner de presente que, pese a que el principio general de presunción de buena fe constitucional³⁴ establece que se presume en todas las actuaciones que adelanten los particulares y las autoridades públicas, ésta tiene límites y excepciones, como en las situaciones donde se demanda la acreditación del componente cualificado de la acción.

Al respecto la Corte Constitucional ha dicho:

“No resulta extraño entonces, que la formulación general que patrocina a la buena fe, sea objeto de acotaciones legales específicas, en las que atendiendo la necesidad de velar por la garantía de derechos fundamentales de terceros, sea admisible establecer condicionamientos a la regla contenida en el artículo 83 C.P. Se trata sin duda, de concreciones que, en lugar de desconocer el precepto constitucional amplio, previendo circunstancias en las que resulta necesario cualificar o ponderar la idea o convicción de estar actuando conforme a derecho, en que se resume en últimas la esencia de la bona fides –Cfr. Artículo 84 C.P.–.

“Un claro ejemplo de estas circunstancias, en donde las limitaciones contribuyen a precisar coherentemente los alcances de un principio general, está en la remisión que hacen algunas disposiciones a la necesidad de comprobar que determinada acción se ajustó o se desarrolló con buena fe exenta de culpa.

“En estas ocasiones resulta claro que la garantía general –artículo 83 C.P.– recibe una connotación especial que dice relación a la necesidad de desplegar, más allá de una actuación honesta, correcta o apoyada en la confianza, un comportamiento exento de error, diligente y oportuno, de acuerdo con la finalidad perseguida y con los resultados que se esperan – que están señalados en la Ley-. Resulta proporcionado que en aquellos casos, quien desee justificar

³⁴ Artículo 83 de la Constitución Nacional

sus actos, o evitar la responsabilidad que de ellos se deriva, sea quien tenga que dar pruebas, de su apropiada e irreprochable conducta.”³⁵

Para efectos de contextualizar el argumento de la buena fe exenta de culpa, el Despacho ha de retomar el concepto de buena fe y sus clasificaciones; así pues, dentro de las clasificaciones más conocidas y de mayor trascendencia para el asunto que nos convoca, tenemos la buena fe simple y la buena fe cualificada o exenta de culpa.

De la distinción realizada por la doctrina y la jurisprudencia, se denomina comúnmente buena fe simple, aquel estado de buena fe para el cual el ordenamiento jurídico no ha contemplado exigencia especial, a fin que se produzcan los efectos jurídicos correspondientes. En tanto la buena fe cualificada, es la que por mandato legal debe comportar una exigencia especial con respecto al sujeto de derecho que aduce tenerla.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en providencia del 23 de Junio de 1958, se refirió directamente a las nociones de buena fe simple y buena fe cualificada, así:

“La buena fe simple es la exigida normalmente en los negocios. Esta buena fe simple es definida por el artículo 768 de Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad como la “conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de otro vicio”.

Los efectos de esta buena fe consisten en cierta protección que se otorga a quien de tal manera obra. Si alguien de buena fe obtiene un derecho, protegida su adquisición por la ley, en razón de no ser el transmitente titular de aquel derecho o no estar autorizado para transmitirlo, no obstante la falta de protección del derecho que se pretendió adquirir, la ley otorga a quien obro de buena fe ciertas garantías o beneficios. Sin duda tal persona será vencida en un debate judicial, pero el ordenamiento jurídico aminora los efectos de la pérdida del derecho.

c) la buena fe cualificada (buena fe creadora de derechos o situaciones; buena fe exenta de culpa). Máxima “Error communis facit jus”.

La buena fe cualificada o buena fe creadora de derechos o situaciones, tiene efectos superiores a los de la buena fe simple acabada de examinar.

Como su nombre lo indica, tiene la virtud de crear de la nada una realidad jurídica, vale decir, de dar por existente ante el orden jurídico, un derecho o situación que realmente no exista.”.

³⁵ Sentencia C-963/1999

Y sobre sus diferencias indicó:

“La buena fe simple tan solo exige una conciencia recta, honesta; pero exige una especial conducta. Es decir, la buena fe simple puede implicar cierta negligencia, cierta culpabilidad en el contratante o adquirente de un derecho. Así, la definición del artículo 768 corresponde únicamente a la buena fe simple y solo se hace consistir en la conciencia de adquirirse una cosa por medios legítimos. Una aplicación importante de esa buena fe es la ya examinada del artículo 964 del Código Civil. En general, quien compra una cosa mueble a otra persona, actúa con buena fe simple y no adquiere el dominio si el tradente no era el verdadero dueño, según lo dispone el artículo 752 del Código Civil. Ello, porque tan solo se tuvo la conciencia de que el tradente era el propietario, pero no se hicieron averiguaciones o exámenes especiales para comprobar que realmente era propietario.

En cambio, la buena fe creadora de derechos o buena fe exenta de culpa (la que es interpretada por la máxima romana “Error communis facit jus”) exige dos elementos; un elemento subjetivo y que es el que exige para la buena fe simple: tener la conciencia de que se obra con lealtad; y segundo, un elemento subjetivo o social: la seguridad de que el tradente es realmente propietario lo cual se exige averiguaciones que comprueben que aquella persona es realmente propietaria. La buena fe simple exige solo la conciencia, la buena fe cualificada o creadora de derechos, exige conciencia y certeza.”.

De manera tal que, la buena fe simple se presume³⁶, mientras que la segunda, debe ser probada por quien la alega, adicionalmente, la primera exige una conciencia recta, honesta, pero no una especial conducta, mientras que la segunda, exige una conciencia, certeza y actos positivos de quien la demuestra para lograr la certeza.

En este sentido la Corte Constitucional en Sentencia C-1007 de 2002, precisó que la buena fe exenta de culpa parte de que el error fue común a una generalidad de personas, y que ese error no lo hubiera podido descubrir, ni siquiera una persona que hubiese usado todos los medios para saber si la procedencia del bien era o no ilícita.

De manera más reciente, la Corte Constitucional en Sentencia C-820 de 2012, al estudiar la constitucionalidad del artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, precisó que el actuar de buena fe exenta de culpa entraña la concurrencia de dos elementos a saber, uno interno como es la conciencia de actuar correctamente y otro externo que se traduce en un comportamiento para en palabras de la Corte Constitucional “verificar la regularidad de la situación” y así “actuar correctamente”.

Por tanto, sobre la buena fe creadora de derechos, cualificada o exenta de culpa, se atribuyen dos elementos fundamentales: el objetivo o conciencia de obrar con

³⁶ Fl. 83 superior.

lealtad y el subjetivo, que exige contar con la seguridad de que, para un caso dado, el tradente es realmente la persona que tiene la capacidad jurídica de transferir el derecho que se persigue, lo que demanda un estándar más elevado de la conducta, que conlleve a comprobar tal situación³⁷.

Es así como los elementos de la buena fe exenta de culpa o de la confianza legítima, parten del supuesto de la buena fe, la que por su naturaleza se presume, pero que puede ser desvirtuada, lo que le corresponde a la autoridad, en este caso judicial, teniendo siempre presente que es al opositor a quien la ley le impone la carga de demostrar la buena fe exenta de culpa.

Ahora bien, de conformidad con la jurisprudencia hasta la fecha decantada por la Jurisdicción de Tierras, para que el opositor, dentro del proceso de tierras, pueda válidamente alegar que obró de buena fe exenta de culpa dentro del negocio referido, es indispensable que demuestre: **(i) conciencia y certeza de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño, o pueda disponer de éste (ii) conciencia y certeza de que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia y (iii) conciencia y certeza que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la ley³⁸.**

A efectos de determinar la configuración o no de la buena fe calificada a la que se ha hecho referencia, y de cara a la realidad probatoria vertida en el plenario, es necesario recordar que, el despojo que suscitó el abandono del predio LA CASTELLANA por parte del señor OLMEDO ARIAS DONCEL, devino del actuar del señor **JOSE MIGUEL ARROYAVE RUIZ (QEPD)**, de quien como lo expone el informe que del contexto de violencia rinde la Unidad de Restitución, fue públicamente conocido por su injerencia paramilitar.

Luego, para el Despacho más allá de las apreciaciones que la tercera vinculada al proceso, señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, según las cuales al momento de la compra realizaron el correspondiente estudio de títulos y al no advertir brote de ilegalidad en el negocio jurídico procedió a su suscripción; en el presente caso no puede deducirse que del simple estudio de títulos se tenga por hecho inquebrantable el principio de la confianza legítima respecto de la señora GARCIA GONZALEZ, por cuanto sabiendo de la vida delincencial llevada por el señor JOSE MIGUEL ARROYAVE RUIZ, quien suscribió los documentos de venta anteriores en su condición de Representante Legal de la empresa COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO, no dudó de la legalidad de la tradición del inmueble y procedió a realizar el negocio de compraventa.

Inclusive llama de manera especial la atención del despacho, que siendo la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, una persona con grado de instrucción profesional en Administración de Empresas y con su basta experiencia en negocios

³⁷ Sentencia C-820/2012

³⁸ Sentencia No. 230013121002-201300019-00 de 12 de junio 2015. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Antioquia, Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. M.P. Dr. Vicente Landínez Lara.

inmobiliarios (como lo supo exponer en su interrogatorio de parte), procediese a realizar los negocios de compraventa, sin mayor acuciosidad en el estudio de la tradición del predio, más aun cuando de manera expresa en el folio de matrícula original registraba la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO como anterior propietario del inmueble.

Y es que de acuerdo con el dicho vertido por la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, previo a la suscripción de las escrituras de compraventa, esta realizó un estudio de títulos, llamando más aun la atención del despacho que, el profesional del derecho que le asistió en la realización del mismo no advirtió ninguna situación que vislumbrara algún margen de irregularidad.

Al respecto, el Despacho retoma lo que las reglas de la experiencia nos indican del estudio de títulos en materia inmobiliaria, como el análisis que efectúa un abogado de los antecedentes legales del inmueble que será objeto de la operación, tendiente a que este último sea vendido a un tercero o bien hipotecado a un banco u otra institución financiera, sólo una vez que los títulos de dominio hayan sido encontrados conforme a derecho, de manera tal que, el comprador que adquirirá la propiedad y el banco en cuyo favor se constituirá la hipoteca deben tener la tranquilidad que el inmueble que se está comprando y en su caso, hipotecando, ha sido legítimamente adquirido por el actual propietario.

Resulta tan riguroso el estudio de títulos que, se debe tener la certeza que todos las anteriores transferencias del inmueble hasta completar un período de 10 años hacía atrás, también fueron bien hechas.

Y es que es tanta su trascendencia que necesariamente debe ser llevado a cabo por un abogado, por cuanto es una labor profesional de carácter preparatorio y preventivo. Preparatorio ya que se debe efectuar antes de celebración de la escritura de compraventa o hipoteca, en su caso; y preventivo, ya que se efectúa sin que exista ningún juicio o conflicto en contra del actual propietario o de sus antecesores; para de esta manera descartar que un tercero pueda disputar fundadamente el derecho de dominio que tiene el actual propietario y que como consecuencia de ello también pueda llegar, en el futuro, a impugnar los derechos del nuevo adquirente.

En su rigurosidad, el abogado comienza con la revisión de la actual situación jurídica del inmueble, si el inmueble está afecto a alguna hipoteca, gravamen, prohibición o embargo, si existe alguna declaración de utilidad pública o se encuentra afecto a expropiación municipal o del Servidumbre. Posteriormente, el abogado tendrá que analizar cada una de las transferencias efectuadas hacía atrás, estudiando las correspondientes escrituras de compraventa, de adjudicación, de dación en pago, etc. según sea el caso, y sus respectivas inscripciones, de modo tal que se construya íntegramente la cadena posesoria del inmueble desde la actual inscripción hasta 10 años atrás.

En otras palabras, tendrá que revisar y estudiar todas las escrituras e inscripciones

que existan en dicho período. Dicha revisión contemplará en cada escritura e inscripción involucrada, la correcta descripción del inmueble y sus deslindes; que el precio de la compraventa se haya pagado en forma íntegra y total; que se hayan otorgado las autorizaciones de rigor; que en caso que hubieren intervenido apoderados estos cuenten con los poderes suficientes para comprar o vender, según el caso; que si se trata de sociedades u otras persona jurídicas, estén bien constituidas y sus representantes cuenten con las facultades necesarias.

No obstante lo anterior, pese a la experiencia de la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, quien hizo alarde de su trayectoria en compra y venta de inmuebles y la acuciosidad al momento de realizar sus negocios jurídicos, el estudio de la rentabilidad del inmueble a adquirir y la medición del nivel del riesgo de la inversión; no se advierte dentro del plenario documento alguno que soporte el informe del estudio de títulos realizado a los inmuebles adquiridos, más aun cuando como antecedentes registrales de los folios de matrículas se tiene un folio de matrícula original.

Y es que valga la pena recordar que, la exigencia de la Ley 1448 de 2011, en su artículo 98, se enmarca no solamente en la demostración de haber actuado de buena fe, como de manera general lo ha querido sustentar el apoderado de la tercera interviniente, sino que dicha buena fe es calificada, pues debe llevar implícito estar exenta de culpa, y es en este sentido que resultan insuficientes los argumentos esgrimidos por la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ y las pruebas por ella arrimadas al plenario, pues en de sede de tal calificación, es que para el Despacho no se logró demostrar que la señora GARCIA GONZALEZ, hubiese actuado con la esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes, como el derecho civil lo ha definido.

Baste lo anterior, para que este Despacho concluya que la señora la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, teniendo la carga de la prueba respecto a demostrar su carácter de compradora de buena fe exenta de culpa, no logró demostrar probatoriamente los requisitos de la buena fe calificada, decantados en la Jurisprudencia, cuales son la conciencia y certeza de adquirir del legítimo dueño, la conciencia y certeza que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia y la conciencia y certeza que la adquisición se realizara conforme a las condiciones exigidas por la Ley.

Sea esta razón suficiente para no reconocerle a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ la compensación por ella solicitada.

No obstante en aras de atender la pretensión subsidiaria de su apoderado judicial, esto es a efectos de definir su condición de segundo ocupante, este Despacho en un ejercicio garantista, ordenará a la Dirección Territorial de la Unidad de Restitución de Tierras, proceda en el término de VEINTE (20) DIAS HABLES, contados a partir del recibo de la comunicación respectiva, a realizar la caracterización de la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No.

51.935.936, a efectos de determinar su calidad de segundo ocupante en el marco del Acuerdo 29 de 2016.

De la acción de extinción del derecho de dominio

Ahora bien, frente a los argumentos expuestos por la apoderada de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., el Despacho sin el ánimo de desconocer la naturaleza y entidad de la acción jurisdiccional de extinción de dominio, en aras de materializar la decisión acá tomada en torno al predio LA CASTELLANA, que se encuentra en proceso de extinción de dominio, y a fin de garantizar el principio de la seguridad jurídica y estabilidad en los fallos, ordenará a la FISCALIA 37 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO – DIRECCION NACIONAL DE FISCALIAS ESPECIALIZADAS DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO, se proceda a excluir el Predio LA CASTELLANA del trámite de extinción de dominio, en consecuencia se disponga la terminación del proceso de extinción de dominio radicado No. 847, además del levantamiento de las medidas cautelares inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria por cuenta del mismo.

Lo anterior dando ponderación entre las dos acciones, de extinción de dominio y de restitución de tierras, que si bien comportan acciones constitucionales, deberá prevalecer la última, como quiera que la primera, no regula la estructura general ni los principios reguladores de ningún derecho fundamental, sino que, desarrolla la acción de extinción de dominio consagrada directamente por el constituyente en el artículo 34 superior, desde la perspectiva de la extinción como consecuencia patrimonial de actividades ilícitas, pretendiendo la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes; mientras que la acción de restitución se enmarca dentro del concepto de atención de los derechos fundamentales de las víctimas dentro de un contexto de justicia transicional.

En punto de la acción constitucional de restitución de tierras, sea bueno retomar que la misma pretende la protección de un derecho fundamental, el cual implica unas acciones afirmativas a favor de las víctimas, y a su vez responsabilidades para el Estado y para los particulares que vulneraron del derecho protegido o que se beneficiaron de su vulneración.

Es así como el derecho a la restitución de tierras se erige como componente de la reparación integral de las víctimas reconocidas en el marco de la Ley 1448 de 2011 y con este la satisfacción de su derecho a la restitución, como principal fuente de estabilidad social, laboral, económica y familiar.

Ahora bien, a partir de la declaración de nulidad que ha dispuesto este Despacho, respecto del negocio jurídico de compraventa que erigió a la COMERCIALIZADORA ARROYAVE Y CARDOZO como propietaria del predio LA CASTELLANA, se desvirtúa la titularidad del dominio cuya extinción se pretende en sede del radicado 847, haciendo inocuo el desgaste de la delegada de la Fiscalía en torno a esta causa.

Además de lo anterior, al mantener el predio de propiedad de la víctima OLMEDO ARIAS DONCEL y que fruto de las actividades ilícitas de su despojador, se encuentra en camino de la extinción de dominio, podría generarse una revictimización, lo cual riñe con la finalidad del proceso de restitución, pudiendo el Estado adoptar medidas de fondo en favor de la víctima y de esta forma posibilitar el cumplimiento oportuno de la entrega del predio ordenada en la sentencia de restitución. Más aun cuando las víctimas tienen un trato preferencial por su situación de vulnerabilidad e indefensión.

No esta demás recordar que, las personas que se encuentran en situación de desplazamiento forzado y que han sido despojadas violentamente de su tierra, de la cual son propietarias o poseedoras, tienen derecho fundamental a que el Estado conserve su derecho a la propiedad o posesión y les restablezca el uso, goce y libre disposición de la misma en las condiciones establecidas por el derecho internacional en la materia. En efecto, en estos casos el derecho a la propiedad o a la posesión adquiere un carácter particularmente, reforzado, que merece atención especial por parte del Estado.

Al respecto reitérese que en la Sentencia T-159/2011 insiste la Corte Constitucional en el carácter fundamental del derecho a la restitución, así: “[**l**as víctimas del desplazamiento forzado tienen el derecho fundamental a obtener la restitución y explotación de la tierra de la cual fueron privados y expulsados por situaciones de violencia que no estaban obligados a soportar y que desencadenó una vulneración masiva de sus derechos fundamentales...”.

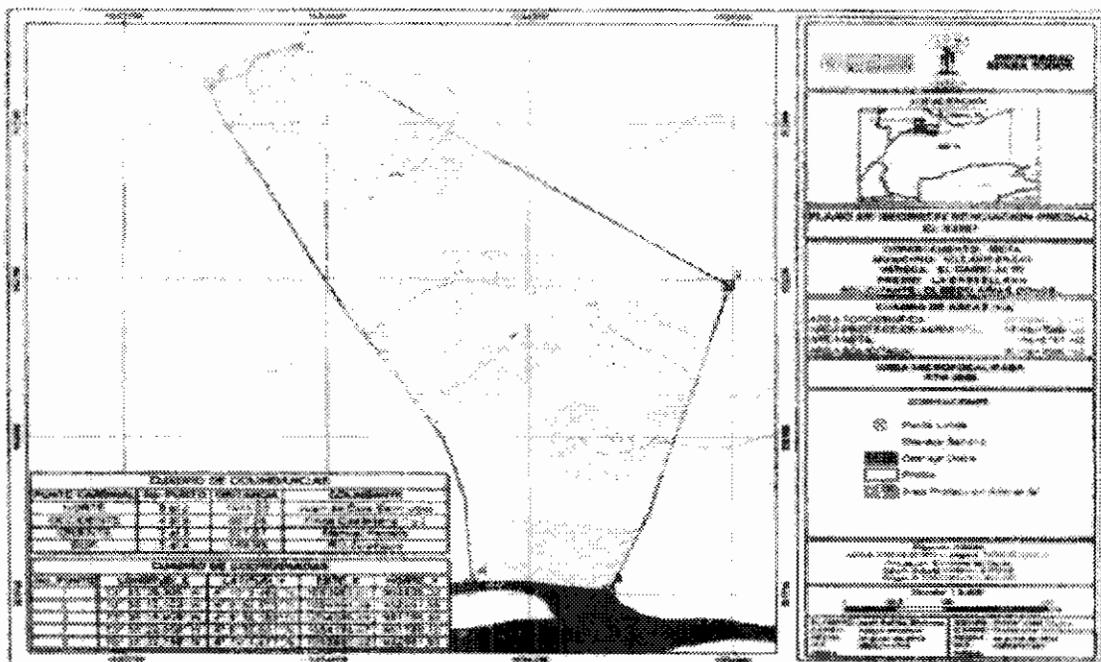
Así pues, se ordenará además a la FISCALIA 37 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO – DIRECCION NACIONAL DE FISCALIAS ESPECIALIZADAS DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO, ponga a disposición de este Juzgado de Restitución de Tierras el predio denominado LA CASTELLANA a efectos de materializar la entrega a la víctima, pues se demostró que fue objeto de despojo.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE VILLAVICENCIO, META, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: PROTEGER el derecho fundamental a la restitución jurídica y material de la tierra de los señores **OLMEDO ARIAS DONCEL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.060.129 y la señora **BETZY CABANZO MARTINEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.372.993, quien fuera su compañera permanente para la época de los hechos victimizantes; en su condición de víctimas del conflicto armado y el despojo jurídico de tierras en los términos de los artículos 3, 74, 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011.

SEGUNDO: En consecuencia, **RESTITUIR** a favor de los señores **OLMEDO ARIAS DONCEL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.060.129 y **BETZI CABANZO MARTINEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.372.993; el predio denominado **LA CASTELLANA**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **230-3672**, de linderos y coordenadas citadas en la parte considerativa de esta sentencia; y en proporción de 50 % del mismo para cada uno, en su condición de compañeros permanentes para la época de los hechos victimizantes. Predio georreferenciado por la Unidad de Restitución de Tierras según el siguiente plano topográfico³⁹:



TERCERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA, de la compraventa suscrita por OLMEDO ARIAS DONCEL como vendedor, a través de la cual, transfiere el predio LA CASTELLANA a la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., según escritura pública No. 5190 del 14 de Septiembre de 1995 de la Notaría Veinte del Círculo de Bogotá DC.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** de los siguientes negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas que se relacionan:

- i) Compra venta suscrita por la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., a través de la cual transfiere el predio LA CASTELLANA al señor ALFREDO RICARDO POLO QUINTANA, contenida en la escritura pública No. 3686 del 3 de Diciembre de 1996 de la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá DC.

³⁹ Fl. 211 c. o.1.

- ii) Compra venta suscrita por la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., a través de la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 1 al señor JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO, contenida en la escritura pública No. 3592 del 25 de Noviembre de 1996 de la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá DC.
- iii) Compraventa suscrita por el señor JORGE MARTIN MRAD TRUJILLO, a través de la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 1 a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, contenida en la escritura pública No. 7386 del 1º de Noviembre de 1997 de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio.
- iv) Compra venta suscrita por la COMERCIALIZADORA ARROYABE Y CARDOZO Y CIA S. EN C., mediante la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 2 al señor JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, contenida en la escritura pública No. 3593 del 25 de Noviembre de 1996 de la Notaría Cuarenta del Círculo de Bogotá DC.
- v) Compraventa suscrita por el señor JOSUE HERNANDO GONZALEZ ANTOLINEZ, mediante la cual transfiere el predio LA CASTELLANA 2 a la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, contenida en la escritura pública No. 635 del 20 de Abril de 2005 de la Notaría Novena de Bogotá.

QUINTO: ORDENAR el registro de esta Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. **230-3672** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), conforme a lo ordenado en el numeral 2º de este proveído. Por Secretaría líbrese la comunicación pertinente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), a la que deberá acompañarse copia auténtica de esta providencia, junto con su constancia de ejecutoria y el formato de calificación debidamente diligenciado.

SEXTO: ORDENAR la cancelación de las medidas cautelares de inscripción de la solicitud de restitución y formalización de tierras y de sustracción provisional del comercio, ordenadas por este estrado judicial sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. **230-3672** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta). Líbrese por Secretaría el oficio correspondiente, comunicando lo aquí resuelto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), para que proceda de conformidad.

SEPTIMO: DISPONER como medida de protección, la restricción establecida en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011, consistente en la prohibición para enajenar el bien inmueble formalizado, durante el término de dos (2) años siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Líbrese por Secretaría el oficio correspondiente, comunicando lo aquí resuelto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Villavicencio (Meta), para que en el término de cinco (5) días contados a partir del recibo del respectivo oficio, proceda de conformidad.

OCTAVO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio se disponga el cierre definitivo de los folios de matrícula inmobiliaria No. **230-90983 y 230-90982**, y su consecuente englobamiento en el folio de matrícula No. **230-3672**.

NOVENO: DECLARAR no probada la buena fe exenta de culpa de la señora **CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ**, en consecuencia **DENIEGUESE**, la compensación de que trata el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011.

DÉCIMO: ORDENAR al Comité Territorial de Justicia Transicional del Meta, para que en lo de su competencia (artículo 252 Decreto 4800 de 2011), articule las acciones interinstitucionales pertinentes en aras de brindar las condiciones mínimas y sostenibles para el disfrute de los derechos fundamentales conculcados, en perspectiva de no repetición.

DÉCIMO PRIMERO: En razón, de la restitución del predio identificado en precedencia, también se deberá **ORDENAR**:

- a) A la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Registral de Villavicencio – Meta: **i)** Eventualmente y en caso de existir, cancelar todo antecedente registral, gravamen y limitaciones del derecho de dominio, título de tenencia, arrendamiento, falsas tradiciones y medidas cautelares proferidas con posterioridad al despojo (1995), así como la cancelación de los asientos e inscripciones registrales. Matrículas inmobiliarias No. **230-3672, 230-90982 y 230-90983**.
- b) A la UADGRT, Comandante Región de Policía No. 7 y Comandante de la Séptima Brigada del Ejército Nacional, prestar su especial colaboración para velar por la entrega material del predio a los señores OLMEDO ARIAS DONCEL y BETZI CABANZO MARTINEZ, y para procurar mantener las condiciones de seguridad que le permitan usufructuar su propiedad. Lo anterior, siempre y cuando medie consentimiento previo de estas personas y se garantice la decisión concertada de la adopción y ejecución de estas medidas, conforme a lo dispuesto en los artículos 91 literal o) y 116 de la Ley 1448 de 2011.
- c) Al señor **ALCALDE Y CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO – META**, que proceda a la adopción del Acuerdo mediante el cual se establezca el alivio de pasivos por concepto de impuesto predial, tasas y otras contribuciones según lo dispuesto en el Artículo 121 de la Ley 1448 de 2011 y Artículo 139 del Decreto 4800 de 2011.
- d) Al **ALCALDE MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO**, que una vez sea aprobado el Acuerdo anteriormente referenciado, se proceda a aplicar al predio

restituido, esto es el identificado con Matrícula inmobiliaria No. **230-3672**, la **condonación** de la cartera morosa por concepto de impuesto predial u otros impuestos, tasas y contribuciones causados desde el año 1995 hasta la fecha del presente fallo; además de la **exoneración** del pago de los mismos conceptos por el término de dos años siguientes al proferimiento de esta sentencia; esto previa actualización catastral por parte del IGAC. Al FONDO DE LA UAEGRTD aliviar las deudas que por concepto de servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y energía Eléctrica, los señores OLMEDO ARIAS DONCEL y BETZI CABANZO MARTINEZ, adeuden a las empresas prestadoras de los mismos, por el no pago de los períodos correspondientes al tiempo transcurrido entre la fecha del hecho victimizante (1995) y la presente sentencia de restitución de tierras.

- e) Al FONDO DE LA UAEGRTD aliviar por concepto de pasivo financiero la cartera que los señores OLMEDO ARIAS DONCEL y BETZI CABANZO MARTINEZ tengan con entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, causadas entre la fecha del hecho victimizante (1995) y la presente sentencia de restitución de tierras, siempre y cuando la deuda tenga relación con el predio a restituirse.
- f) Adviértase a las entidades a donde haya que realizarse cualquier trámite relacionado con el nuevo registro del predio, la gratuidad en favor de las víctimas referente a los trámites de registro, certificados, escrituras etc., a que refiere al artículo 84 parágrafo 1º de la Ley 1448 de 2011.
- g) Al Instituto Geográfico “**AGUSTIN CODAZZI**” – **IGAC**- (Meta), para que dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir del recibo de la comunicación, proceda a la actualización de sus registros cartográficos y alfanuméricos, atendiendo los criterios de individualización del predio reconocido en este fallo, además del englobamiento de los folios de matrícula 230-90983 y 230-90982 al folio de matrícula 230-3672.

DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR a la FISCALIA 37 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO – DIRECCION NACIONAL DE FISCALIAS ESPECIALIZADAS DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO, se proceda a excluir el Predio LA CASTELLANA del trámite de extinción de dominio, en consecuencia se disponga la terminación del proceso de extinción de dominio radicado No. 847, además del levantamiento de las medidas cautelares inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria por cuenta del mismo.

DÉCIMO TERCERO: ORDENAR además a la **FISCALIA 37 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO – DIRECCION NACIONAL DE FISCALIAS ESPECIALIZADAS DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO**, ponga a disposición de este Juzgado de Restitución de Tierras el predio denominado LA CASTELLANA a efectos de materializar la entrega a la víctima.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR al CENTRO DE NACIONAL DE MEMORIA HISTÓRICA reunir y recuperar todo el material documental, testimonial (oral y/o escrito) y por cualquier medio relativo a las violaciones de que trata el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011 y, en punto al conflicto armado que se vivió en el Municipio de Villavicencio - Meta, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 147 ejusdem.

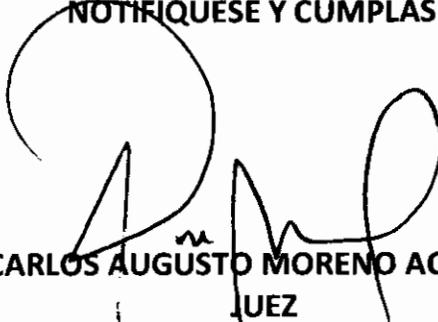
DÉCIMO QUINTO: ORDENAR a la DIRECCIÓN TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, proceda en el término de VEINTE (20) DIAS HABILES, contados a partir del recibo de la comunicación respectiva, a realizar la caracterización de la señora CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.935.936, a efectos de determinar su calidad de segundo ocupante en el marco del Acuerdo 29 de 2016.

DÉCIMO SEXTO: NOTIFICAR personalmente o por el medio más expedito y eficaz la presente sentencia a los curadores ad litem de los tercero determinados, al apoderado judicial de la tercera interviniente CLAUDIA LILIANA GARCIA GONZALEZ, el Representante legal del Municipio de Villavicencio, los delegados de la Procuraduría y al apoderado del solicitante, de conformidad con el artículo 93 de la Ley 1448 de 2011.

DÉCIMO SEPTIMO: De conformidad con lo previsto en el Parágrafo 1º del Artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, este Despacho mantendrá competencia sobre el proceso para dictar todas aquellas medidas que, según sea el caso, garanticen el uso, goce y disposición de los bienes por parte de los despojados a quienes se les formalizan los predios, y la seguridad para sus vidas, su integridad personal y la de su familia.

DÉCIMO OCTAVO: Una vez ejecutoriada la presente sentencia, por Secretaría líbrense los oficios a que haya lugar, con la expresa advertencia a los servidores públicos de las entidades destinatarias, sobre el contenido del Parágrafo 3º del Artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, respecto de la omisión o retardo injustificado en el cumplimiento de las órdenes contenidas en el presente fallo o el no apoyo al Juez requerido para ejecución de la sentencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CARLOS AUGUSTO MORENO ACEVEDO
JUEZ