REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Magistrado Ponente: **PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN**

Medellín, doce (12) de octubre de dos mil dieciséis (2016)

Sentencia:	No. 004
Radicado:	13244 31 21 002 2013 00077 00 (11)
Proceso:	Restitución de Tierras
Solicitante:	Pedro Rafael Fernández Yepes
Opositor:	FIDUCOR S.A.
Decisión:	Acoge pretensiones
Síntesis:	*"Es procedente la restitución deprecada al darse los supuestos de hecho de la presunción contenida en el numeral 2 literales a) y b) del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, lo que conlleva que se debe declarar inexistente el negocio de compraventa que ocasionó el despojo jurídico y la nulidad de los negocios posteriores. El opositor fracasó en su intervención ante la orfandad probatoria respecto al actuar de buena fe exenta de culpa, por lo que no hay lugar a decretarse ninguna compensación a su favor".*

I. ASUNTO

Procede la Sala a emitir sentencia en única instancia dentro del proceso de restitución de tierras promovido por **PEDRO RAFAEL FERNÁNDEZ YEPES**, reclamante del predio que se conoce como "*Parcela No. 9 – El Aceituno*" ubicado en el Municipio de El Carmen de Bolívar, Departamento de Bolívar; solicitud restitutoria a la que se opone la sociedad Fiduciaria FIDUCOR S.A. actuando como vocera y administradora del fideicomiso denominado patrimonio autónomo 732-1435 cuyo beneficiario es Cementos Argos S.A.

II. ANTECEDENTES

1. La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (Dirección Territorial Bolívar) en desarrollo de las funciones de representación de víctimas que le confieren los artículos 81, 82 y 105 numeral 5 de la Ley 1448 de 2011, formuló ante el Juez Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar (Reparto),

demanda de restitución de tierras despojadas en nombre de Pedro Rafael Fernández Yepes.

2. Pretende la acción que el órgano judicial se pronuncie restituyendo la condición de ***propietario*** del actor, sobre el bien inmueble conocido como "*Parcela No. 9 - El Aceituno*" que se ubica en la zona rural del Municipio de El Carmen de Bolívar y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 062-23542.

3. En idéntica forma solicita pronunciamiento sobre todas las medidas necesarias para garantizar la efectividad de la restitución jurídica y material del predio y la estabilidad en el ejercicio y goce efectivo de sus derechos.

4. Las súplicas se apoyan en los hechos que enseguida se compendian:

4.1. El solicitante, ingresó desde niño en compañía de su padre -Pedro Fernández González- a un predio que tenía una extensión de 250 hectáreas aproximadamente, que se conocía como "*El Aceituno*" y se identificaba con el número de matrícula inmobiliaria No. 062-7384 (folio cerrado).

4.2. Pedro Fernández González -padre del solicitante- ostentó la posesión del aludido bien inmueble por más de 40 años y adquirió el dominio a través del modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, por sentencia del dieciocho (18) de septiembre de 1991 dictada por el Juez Civil del Circuito de El Carmen de Bolívar.

4.3. Para ese mismo año, en la zona rural del Municipio de El Carmen de Bolívar, en el sector conocido como El Aceituno, hacía presencia la guerrilla de las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia (FARC); años más tarde -año 1994- llegarían las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC); para ese momento, comienzan los enfrentamientos entre estos grupos armados al margen de la ley. En esa anualidad, la guerrilla asesinó a Armando y José Yepes, tío y primo del solicitante.

4.4. Previo a ese flagelo -el veinte (20) de septiembre de 1993- Pedro Rafael Fernández Yepes se desplazó junto con su compañera -Luz Marina Benavides- y sus hijos, debido a que en la zona rondaban hombres armados

de la guerrilla, que incluso en ocasiones llegaban hasta su rancho, por ello decide abandonar el inmueble por el temor que le causaba esa situación.

4.5. Luego de que el solicitante se vio forzado a abandonar el bien, trabaja en varias fincas del Municipio de El Carmen de Bolívar por un periodo de 7 años; en el 2001, se trasladó a Barranquilla, allí laboró en ventas ambulantes y en construcción.

4.6. Mediante escritura pública número 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998 protocolizada en la Notaría Única del Círculo de El Carmen de Bolívar, Pedro Fernández González vendió el inmueble a 10 personas, uno de ellos, el solicitante. Los compradores resultaron beneficiados de un subsidio para la compra de tierras otorgado por el desaparecido INCORA, en el documento público se realizó el fraccionamiento del predio en 10 Unidades Agrícolas Familiares, la escritura se inscribe en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar y se abre el folio de matrícula inmobiliaria número 062-23542 para la parcela número 9, que fue la que le correspondió a Pedro Fernández Yepes producto de la división material del inmueble.

4.7. Aunque Fernández Yepes se convierte en propietario de la parcela No. 9, no pudo ejercer el dominio del predio por cuanto en la zona imperaba la violencia y retornar implicaba un riesgo para su vida y la de su familia, pues según relata la apoderada judicial del solicitante, los campesinos eran usados como escudos humanos por los actores del conflicto armado que estaba latente en la región, sumándose a ello que la intensidad de la violencia alteró las condiciones normales de existencia de los habitantes de la zona, sometiéndolos a un empobrecimiento progresivo que los obligó a salir del lugar a realizar actividades ajenas a su vocación campesina.

4.8. Para el año 2007, Jairo Bayuelo actuando como intermediario incita a los campesinos a que vendan las tierras, ellos acceden, temerosos de regresar ante los rumores de que los predios estaban minados, asimismo, por las insinuaciones del mismo Bayuelo, que les manifestaba: por una parte que vendieran porque los demás parceleros ya lo habían hecho y quedarían encerrados, que "*la única manera de entrar al predio sería en helicóptero*"[1]; por

[1] Folio 4 C.1

otra, refería falta de garantías de seguridad recabando en que la situación de orden público no mejoraría.

4.9. Pese a que el Comité Departamental de Atención Integral a la Población Desplazada de Bolívar, ante la situación generalizada de compra masiva de predios emitió el Acto No. 001 del tres (3) de octubre de 2007 por medio del cual *"se declaró la inminencia y riesgo de nuevos desplazamientos por la compraventa masiva e indiscriminada de tierras"*, que limitó la enajenación o transferencia de inmuebles rurales, la protección no fue inscrita en varios predios, se inscribió después de hechas las ventas o fue levantada de manera irregular.

4.10. Al siguiente año, Pedro Rafael Fernández Yepes celebró contrato de compraventa con Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, contenido en la escritura pública número 375 del veintisiete (27) de junio de 2008 de la Notaría Única del Círculo de San Jacinto, en el que se dice vender la Parcela No. 9 por un precio de $300.000 por cada hectárea.

5. El Juez Segundo Civil del Circuito, Especializado en Restitución de Tierras de El Carmen de Bolívar, a quien le correspondió por reparto el conocimiento del asunto, lo admite y ordena la publicación de la solicitud para que quienes tuvieran una legítima reclamación contra la misma, se presentaran a hacer valer su derecho; publicidad que se cumplió en legal forma[2].

6. La sociedad Fiduciaria Fiducor S.A. actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado No. 732-1435, señalando que es la legitimada formalmente para participar en el proceso y que lo hace en representación de los intereses de ese fideicomiso, cuyo beneficiario es Cementos Argos S.A., por lo tanto, enfiló la contradicción en pro de demostrar que la cementera es titular de un derecho adquirido con buena fe exenta de culpa, al respecto expresó:

> *"(...) debe considerarse que Cementos Argos S.A. es el titular material de los derechos sobre el predio El Aceituno – Parcela # 9 y es, por tanto, la llamada a asumir las consecuencias de una eventual restitución a favor del solicitante y la que debe recibir, por intermedio de Fiducor S.A. y en cabeza del Fideicomiso No. 732-1435, la compensación económica a que tiene derecho como adquirente de buena fe exenta de culpa.* ***Cementos Argos S.A.***

[2] Folio 336 cuaderno 2

beneficiaria del Fideicomiso No. 732-1435, obró CON BUENA FE EXENTA DE CULPA *en la adquisición del inmueble mediante la fórmula fiduciaria (...).*[3]

El conocimiento por parte de Cementos Argos S.A. de la violencia que ha vivido el país y de las regiones más afectadas por el conflicto, *no puede bastar para que se afirme que cuando tomó la decisión de invertir en esas regiones lo hizo alejada de la buena fe exenta de culpa.*

Por el contrario, Cementos Argos S.A. tomó esa decisión con la clara conciencia de que llegaba, durante el post-conflicto, a unas zonas deprimidas económica y socialmente a causa del conflicto armado en los años anteriores y lo hizo gracias a que el gobierno nacional y las políticas estatales convocaron a las entidades Públicas y privadas a dirigir su atención específicamente a esas zonas, que ya empezaban a superar el período de violencia, y las incentivaron para que invirtieran en ellas y contribuyeran a sacarlas de la postración económica y social en que se encontraban a causa del conflicto."[4]

Con base en tal argumentación eleva dos solicitudes: una acorde a lo dispuesto en el artículo 91 literal *r.* de la Ley 1448 de 2011, señalando que si se decreta la restitución de la parcela No. 9 a favor del solicitante, la sentencia declare que el patrimonio autónomo fideicomiso No. 732-1435, cuyo vocero y administrador es Fiducor S.A. actuó de buena fe exenta de culpa, y en consecuencia, se decrete la compensación económica a su favor; otra, con fundamento en el artículo 99 de la ley en cita, para que mediante trámite incidental posterior a la sentencia, se autorice a Cementos Argos S.A., como adquirente que fue de buena fe exenta de culpa, a celebrar un contrato con el solicitante que sea declarado beneficiario de la restitución, con el fin de seguir adelante con el desarrollo del proyecto agroindustrial que viene ejecutando[5].

7. Una vez instruido el proceso, se envía a la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, que inicialmente avocó su conocimiento, decretó un periodo de pruebas adicional[6] y corrió traslado por el término de dos (2) días a todos los intervinientes con el fin de que presentaran sus alegatos o conceptos finales[7], lo cual hicieron de la siguiente manera:

---

[3] Folios 3 y 4 del cuaderno contentivo de la contestación a la demanda efectuada por Fiducor S.A.
[4] Ibídem. Folio 6
[5] Folio 31 y 32 cuaderno contestación demanda (Fiduciaria Fiducor S.A.)
[6] Folio 10 del C.5
[7] Folio 104 C.5

(i) *La Unidad de Restitución de Tierras -Dirección Territorial Bolívar-* concluye que Pedro Rafael Fernández Yepes fue privado arbitrariamente del derecho de propiedad sobre la parcela No. 9, mediante el negocio jurídico celebrado con Álvaro Echeverría en el año 2008; que se deben declarar probadas las presunciones invocadas en la demanda; y desestimar la oposición por falta de demostración de los presupuestos legales exigidos, en consecuencia negar cualquier tipo de compensación al opositor[8].

(ii) *La parte opositora,* colige que la venta hecha por el solicitante a Álvaro Echeverría -en el año 2008- se hizo en un momento para el cual las informaciones oficiales daban cuenta de la terminación del conflicto armado y de la retoma de la región por parte de la institucionalidad, incluso, que el relato de la Unidad de Restitución de Tierras relacionado con el contexto general de violencia describe hechos hasta el año 2006.

Afirma, que Fernández Yepes vendió el predio de manera libre y voluntaria, por cuanto llevaba 7 años alejado de la zona, viviendo en Barranquilla, por lo que la venta no se hace por el miedo de la violencia que se vivía en El Carmen de Bolívar, aunado a que fue él quien tuvo la iniciativa de vender.

Sostiene que Cementos Argos S.A. adquirió el predio obrando con buena fe exenta de culpa, entre otros argumentos, arguyendo que: la determinación de comprar se circunscribe a la participación en políticas gubernamentales; el proyecto agroindustrial fue conocido y aprobado por el Estado; se siguió un protocolo previo a la adquisición de cada predio; la llegada de Argos a la zona, para adelantar el proyecto agroindustrial, fue notoria. Y agrega, que todo ello sumado a que se depositó la confianza en una política estatal, por lo tanto se tenía la certeza de estar actuando conforme a derecho.[9]

7.1. Posteriormente, en cumplimiento de la medida administrativa adoptada por el Consejo Superior de la Judicatura, a través del Acuerdo PSAA14-10241, la Sala Especializada mencionada con antelación, remite el proceso a este Tribunal para proferir la decisión final.

---

[8] Folio 125 C.5
[9] Folio 187 C.5

8. El Procurador 20 Judicial II de Restitución de Tierras de Medellín en representación del Ministerio Público, emite concepto[10] rememorando los antecedentes del proceso y los argumentos propuestos en la oposición. A su vez, se refiere a los conceptos jurídicos y jurisprudenciales de justicia transicional, contexto de violencia y desplazamiento forzado, derecho fundamental a la restitución de tierras, presunciones de la ley de víctimas y buena fe exenta de culpa.

Del análisis probatorio concluye que: *"queda para el análisis de la Sala y una vez recopilados todos los medios de prueba, descubrir si el solicitante vendió el predio ante las intimidaciones, amenazas o coacciones de cualquier índole proferidas por el opositor, y que como puede observarse hay una diferencia importante entre las fechas de desplazamiento o abandono y la fecha de negociación y compra del predio por parte de Cementos Argos S.A. que si bien es cierto no tuvieron ni la diligencia ni el cuidado de hacer un seguimiento exhaustivo a los antecedentes del predio tales como la razón o las causas por las cuales éste se vendió inicialmente, así como el hecho de que en una zona de alto impacto dentro del contexto de violencia, esta exigencia les era dada lo que los ubica en que no obraron con buena fe exenta de culpa."*[11]

Finalmente, adujo que por las consideraciones hechas, por estar probado en el proceso y soportado en la normatividad vigente, al encontrar acreditada la presunción de derecho invocada, solicita acceder a las pretensiones perseguidas por el solicitante y en consecuencia emitir las órdenes correspondientes.

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron origen a la acción, se ocupa la Sala de decidirla, con fundamento en las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia. Esta Sala tiene competencia[12]. para decidir de fondo la presente demanda restitutoria acorde a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, como quiera que en el proceso se reconoció personería a opositores; y, por el Acuerdo PSAA14-10241 del veintiuno (21) de octubre de

[10] Folios 62 a 71 cuaderno 6
[11] Folio 71 C.6
[12] Ver lo puntualizado al respecto por la Sala Civil de Casación de la Honorable Corte Suprema de Justicia, entre otros, mediante autos AC6963-2015 y AC437-2016.

2014[13] emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura

1.1. Es deber imprescindible advertir, lo siguiente: en el auto[14] que admite la solicitud restitutoria se dispuso notificar a la Fiduciaria Fiducor S.A. en calidad de representante del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO No. 732-1435 en la dirección allí anotada; para tal fin se emitió el oficio 1535 del primero (1) de octubre de 2013 el cual se encuentra a folios 354 y 371 del cuaderno 2, en este último se otea la siguiente observación: "*Katia Olivero R C.C. 64919062 11-06-13. Esté se envió por 472 en su planilla 141. El día 03-10-13. Copia de planilla*", pero en el expediente no está la planilla o constancia de envío ni tampoco se halla prueba de recibido por parte de Fiducor S.A., documentos que hubieran permitido corroborar la realización de una notificación eficaz, según lo delimita el artículo 93 de la Ley 1448 de 2011 en concordancia con los artículos 86 y 87 que contienen las reglas de notificación dentro del proceso especialísimo de restitución de tierras; esto denota un grave descuido en el trámite por parte del Juez instructor, en la materialización del acto procesal mediante el cual se pretende garantizar de manera especial el debido proceso dados los intereses que están en juego y que también desarrolla el principio de seguridad jurídica, pues de él se deriva la certeza del conocimiento de las decisiones judiciales[15].

Sin embargo, con posterioridad, la abogada Jasmith Johanna Benítez Vergara fungiendo como apoderada judicial de Fiducor S.A. se presentó al Juzgado aportando poder especial[16] -el día dieciocho (18) de noviembre de 2013- momento en el cual fue notificada personalmente del auto admisorio de la acción, como se puede verificar con el sello inserto en la misma providencia, a folio 342 del cuaderno 2.

Frente al escenario anterior, esta Sala resolverá el asunto que concita nuestra atención, por cuanto la decisión alcanzó firmeza sin cuestionamiento de los demás sujetos procesales, quienes eludieron considerar tal proceder; en segundo lugar porque este Tribunal no actúa como Juez de segunda

---

[13] "Por el cual se redistribuyen unos procesos para fallo de la Sala Civil especializada en restitución de tierras de Cartagena"
[14] Del treinta (30) de septiembre de 2013, folio 336 del cuaderno No. 2
[15] Corte Constitucional. Sentencia C-648 de 2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.
[16] Folio 375 C. 2

instancia; y porque en todo caso, desde el punto de vista finalista del derecho, de las expectativas legítimas generadas para el opositor y de la efectividad de la decisión frente al reclamante y terceros, lo coherente es desatar la *Litis* así planteada[17], al no visualizarse defecto capaz de afectar el derecho de contradicción y de defensa de los convocados al proceso.

1.2. Ahora bien: el escrito de oposición es presentado el nueve (9) de diciembre de 2013[18] y se admite por auto del once (11) de marzo de 2014[19], en el mismo, a primera vista pareciera que no se persigue ejercer resistencia, por cuanto insistentemente FIDUCOR S.A. aduce que no se opone a la solicitud restitutoria. En efecto, al respecto arguye que:

> *"**NO SE OPONE a que se ordene la restitución a favor del solicitante,** en cuanto se encuentre que se reúnen los supuestos de la ley 1448 de 2011, esto es, si se establece que fue víctima del conflicto armado y que sufrió el despojo del inmueble al venderlo en el año 2008 al Sr. Álvaro Echeverría (...) Por lo tanto se reitera que NO HAY OPOSICIÓN frente al solicitante de la restitución si demuestra sus derechos tal y como quiso ampararlos la ley.*[20]
>
> *No se discute la calidad de víctima del conflicto armado que la demanda le atribuye al solicitante, en cuanto se lleguen a probar las circunstancias que, según la demanda, rodearon el abandono del inmueble en el año 1993 (es decir, cinco años antes de que él lo comprara con subsidio del Incora) y rodearon su posterior venta al Sr. Álvaro Echeverría, en el año 2008.*[21]
>
> *De ser cierto el relato de la demanda acerca de las circunstancias de violencia y de confrontación armada en la zona en la época de 1993 cuando fue abandonado el inmueble y siempre y cuando esas circunstancias fueron las que motivaron al solicitante a vender el inmueble en el año 2008 al Sr. Álvaro Echeverría, Fiducor S.A. no se opone a que se declare la presunción de despojo contemplada en el numeral 2 del Art. 77 de la ley 1448 de 2011.*[22]
>
> *FIDUCOR S.A. vocera y administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1435, del cual es beneficiario Cementos Argos S.A. NO SE OPONE a que se ordene la restitución del inmueble a favor del solicitante, en cuanto se establezca que éste tiene la calidad de víctima del conflicto armado y que sufrió el despojo del predio El Aceituno – Parcela # 9 al celebrar el contrato de compraventa con el Sr. Álvaro Echeverría en el mes de junio de 2008. Tampoco se opone, en iguales términos, a las pretensiones subsidiarias de la demanda."*[23]

---

[17] Tribunal Superior de Antioquia. Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia No. 04 del veinte (20) de mayo de 2015 M.P. Benjamín de J. Yepes Puerta, Rad: 05045 31 21 001 2014 00089 00.
[18] Cuaderno contentivo de la contestación demanda (Fiduciaria Fiducor S.A), folio 38 vto.
[19] Folio 400 cuaderno 2
[20] Folios 2 y 3 del cuaderno contentivo de la contestación de la demanda
[21] Folio 22 *ibídem.*
[22] Folio 26 *ibídem.*
[23] Folio 31 *ibídem*

Pero en contraste a ello, realmente si entraña una verdadera resistencia, por cuanto los argumentos esgrimidos en pro de su defensa amplían el litigio al introducir en la discusión hechos diversos de aquéllos afirmados por el actor, alterando por ende el ámbito de la decisión y sus posibles límites[24].

Y es que lejos de someterse a los pedimentos del accionante, se resiste a ellos aduciendo circunstancias que conciernen al fondo. El opositor no siempre se constituye por adoptar una posición puramente negativa tendiente a negar los fundamentos de hecho o de derecho en que se funda la pretensión del actor, sino que puede utilizar armas que resultan contrapuestas a las pretensiones impetradas.

De ahí que se puede colegir que la actitud del opositor al plantear hechos nuevos, diversos a los postulados en la demanda y que amplían el debate probatorio en torno a los elementos sobre los que está instituida la solicitud, y principalmente al enderezar su alegato a probar que es un titular de derechos adquiridos de *buena fe exenta de culpa*, tiene la intención de enervar las pretensiones del solicitante y constituye una oposición que activa la competencia de este Tribunal según lo contempla el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011.

1.3. De otro lado, antes de entrar en el fondo del litigio, debe advertirse que ninguna irregularidad supone para el proceso el hecho que en el auto admisorio se haya ordenado "***citar***" y "***correr traslado***" a Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, sin que este acto procesal se haya cumplido o por lo menos no se dejara constancia en el expediente, ya que en los oficios números 1536 y 1547 lo único que se encuentra anotado es "*472 P141*"; a pesar de esto a folio 492 del cuaderno 2 se aprecia escrito signado por el primero de ellos reportando una nueva dirección de notificaciones. De todas formas, lo cierto es, que al ser sujetos indeterminados con la publicación efectuada se entendía surtido el traslado de la solicitud, acorde a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 1448 de 2011, por lo que la situación aparentemente anómala se debe tener por superada.

---

[24] Al respecto ver: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 31 de mayo de 2006, expediente No. 1001-3103-001-1997-00004-01.

2. Requisito de procedibilidad de la acción. Este consiste en la inscripción del predio objeto de la misma y de los solicitantes en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (artículo 76 de la Ley 1448 de 2011); el cual se halla satisfecho, según se acredita con la constancia contenida en el oficio No. CBR 0034 del veintinueve (29) de agosto de 2013 suscrito por el Director Territorial Bolívar de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas[25], en el que se determina que **PEDRO RAFAEL FERNÁNDEZ YEPES** se encuentra incluido en este Registro, en su calidad de víctima de abandono forzado con una relación jurídica de **PROPIETARIO** respecto del predio "Parcela # 9" el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 062-23542.

Efectuado el estudio de saneamiento de la actuación no se observa nulidad que pudiera invalidarla.

3. Problemas jurídicos. De acuerdo a los supuestos fácticos y pretensiones contenidas en la demanda, los problemas jurídicos a resolver se centran en establecer: si procede o no la protección del derecho a la restitución jurídica y material a favor del solicitante respecto del predio Parcela No. 9 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria número 062-23542, conforme a los presupuestos sustanciales consagrados en la Ley 1448 de 2011; lo que determinará la procedencia de la restitución de la condición de propietario del actor. Si la solución es positiva, conllevaría a la declaración de inexistencia de la escritura pública No. 375 del veintisiete (27) de junio de 2008 de la Notaría Única del Círculo de San Jacinto y todos los actos o negocios posteriores estarán viciados de nulidad absoluta (contenidos en las escrituras públicas números: 853 del doce (12) de noviembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto y 1336 del doce (12) de marzo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, compraventa y adición a fideicomiso, respectivamente) acorde a los parámetros contenidos en el artículo 77 *ibídem.*

Para tal efecto, se hará referencia a la relación jurídica del solicitante con el bien objeto de reclamo; la situación de violencia que lo afectó, el despojo, la temporalidad del hecho victimizante, y se abordaran otras cuestiones relevantes del proceso.

---

[25] Folio 33 C.1

4. Antecedentes normativos. En el orden interno, con la Ley 387 de 1997 *"Por la cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado; la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia en la República de Colombia"*, se inició formalmente el reconocimiento y protección a los desplazados por la violencia, estatuto normativo que ha sido reglamentado a través de diferentes decretos, entre los que se cuenta el Decreto 173 de 1998, que creó el *"Plan nacional de atención integral a la población desplazada"*, el cual fue modificado por el Decreto 250 de 2005; así como también el Decreto 2569 de 2000, que reglamentó el Registro Único de Población Desplazada y personas residentes en riesgo de desplazamiento; para sólo mencionar los primeros y los más importantes, frente al tema que es objeto de estudio.

Por su parte, la Corte Constitucional, a través de las sentencias T-520 de 2003, T-419 de 2004 y muy especialmente, con el proferimiento de la sentencia T-025 del mismo año, así como con los autos de seguimiento a esta última, inició el recorrido de protección de la población desplazada, y, en particular, de las obligaciones del Estado en relación con la protección de sus tierras; proceso al que se le ha dado continuidad, con las sentencias T-754 de 2006; T-328 y T-821 de 2007, y T-159 de 2011; entre otras.

Fue en la sentencia T-025 de 2004, en donde la Corte Constitucional decidió: *"Declarar la existencia de un estado de cosas inconstitucional en la situación de la población desplazada debido a la falta de concordancia entre la gravedad de la afectación de los derechos reconocidos constitucionalmente y desarrollados por la ley, de un lado, y el volumen de recursos efectivamente destinados a asegurar el goce efectivo de tales derechos y la capacidad institucional para implementar los correspondientes mandatos constitucionales y legales, de otro lado".*[26]

Y más recientemente, dentro de estos instrumentos jurídicos internos tendientes a restablecer ese *"Estado de Cosas Inconstitucional"*, se expide 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"* que contiene, sin duda alguna, el más ambicioso esfuerzo normativo del Estado Colombiano a favor de las víctimas de

[26] Sentencia T-025 de 2004, MP. Manuel José Cepeda Espinosa.

trasgresiones al Derecho Internacional Humanitario y a las normas internacionales de Derechos Humanos, encuadrado desde su gestación en un claro contexto de justicia transicional. Basta la lectura simple de sus artículos 1º, 8º y 9º para llegar con certeza a la afirmación según la cual es la nueva institución jurídica de la *"justicia transicional"* la que campea a lo largo de sus disposiciones generales y especiales.

La ley pretende reunir en un solo texto las múltiples normas garantistas a las víctimas tales como: de información, asesoría y apoyo; de comunicación; mecanismos para la audición y presentación de pruebas; medidas de transición, atención y reparación; de protección; de ayuda y asistencia humanitaria; de indemnización; de compensación; creación de archivos sobre violaciones a los derechos humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario; acciones en materia de memoria histórica; entre muchas otras, y, finalmente, un inventario de garantías de no repetición orientadas al desmantelamiento de las estructuras económicas y políticas que intervinieron en la comisión del desplazamiento y despojo, la determinación de los sujetos de dicha reparación y las medidas de reparación colectiva.

En cuanto a la restitución de tierras, que es el aparte que hoy convoca la atención de esta Sala de Decisión, se presenta como una medida preferente de reparación, cuyo propósito consiste en facilitar un procedimiento para que quienes perdieron injustamente sus tierras por causa del conflicto armado, puedan recuperarlas.

De esta forma, la restitución no sólo persigue la devolución de la propiedad, posesión u ocupación a las víctimas del despojo y abandono, para restaurarlos a la situación que ostentaban antes de la violación de sus derechos, sino que va más allá: otorga la posibilidad de adquirir el título de propiedad del terreno poseído o explotado, dentro del mismo proceso, en virtud del principio de la *"reparación transformadora"* inmersa en la misma ley; siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

5. Todos estos antecedentes normativos, son los que conllevan a que en la acción de restitución de tierras, aparezcan debidamente probados los siguientes elementos: **(i)** la relación jurídica del solicitante con el bien objeto

de reclamo; **(ii)** la situación de violencia que afecta o afectó al actor y lo hizo víctima de despojo; y **(iii)** la temporalidad del hecho victimizante.

Con el objeto de introducir algunos elementos de juicio que permitan abordar el examen del caso, usaremos de báculo la sintética presentación de los fundamentos fácticos de la solicitud presentada por la Unidad de Restitución de Tierras, desarrollando los argumentos que trae para acreditar estos elementos, todo ello de manera general, para finalmente descender al caso concreto.

El solicitante, aduce ser víctima del conflicto armado y por tal razón acude a la administración de justicia para solicitar la protección de sus derechos humanos con base en unos hechos que afirma causaron su desplazamiento y el posterior despojo del predio "*Parcela 9*". Veamos:

5.1. La relación jurídica del solicitante con el bien objeto de reclamo esgrimida por la Unidad de Restitución de Tierras en la demanda genitora del proceso y que es la misma que aparece en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonas Forzosamente, se circunscribe a la de ***propietario***.

En Colombia la constitución y transmisión legal de la propiedad inmueble requiere un régimen especial de solemnidad y publicidad, toda vez que se acoge la distinción entre el título (escritura pública de compraventa, permuta, sentencia judicial, resolución de adjudicación de baldíos, etc.) y el modo, que se satisface con el registro del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para acreditar la relación de propietario que se dice ostentaba Pedro Rafael Fernández Yepes con el predio perseguido en restitución, para el momento del presunto despojo, se han arrimado al plenario los siguientes medios probatorios: **(i)** escritura pública número 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998 de la Notaría Única del Círculo Notarial de El Carmen de Bolívar[27]; y **(ii)** el folio de matrícula inmobiliaria número 062-23542[28].

[27] Folio 64 C.1
[28] Folio 35 C.1

El bien objeto de la acción se conoce como *"parcela No. 9"* y se determina para los efectos del presente proceso por la georreferenciación llevada a cabo por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, cuyos resultados se hallan consignados en el Informe Técnico Predial[29] de la siguiente manera:

Predio: Parcela No. 9 –El Aceituno-		
Departamento	Bolívar	**Descripción de Linderos**
Municipio	El Carmen de Bolívar	**NORTE**: Se toma como partida el punto No 1 en línea recta dirección Este con una longitud de 689.69 metros colindando con el predio denominado Parcela 10 El Aceituno del señor Fernando Rafael Fernández Yepes hasta encontrar el punto No 2. **ESTE:** Del punto No. 2 Se continúa en línea recta con dirección Sur, con una longitud de 232.11 metros colindando con el predio denominado parcela 6 El Aceituno, hasta encontrar el punto No 3, de este punto No 3 se continúa en línea recta dirección Sur con una longitud de 107.20 metros colindando con el predio denominado parcela 7 El Aceituno hasta encontrar el punto No 4. **SUR:** Del punto No 4 se continua en línea recta dirección Oeste con una longitud de 705.20 metros colindando con el predio denominado Parcela 8 El Aceituno del señor Oscar Luis Lajud Yepes, hasta encontrar el punto No 5. **OESTE:** Del punto No 5 se continua en línea quebraba en dirección Norte con una longitud de 203.30 metros colindando con el predio Betania del señor Ramiro Fernández Yepes hasta encontrar el punto No 8, de este punto No 8 se continúa en línea recta con una longitud de 103.65 metros colindando con el predio Nueva Esperanza del señor Daniel Saldarriaga Jaramillo hasta encontrar el punto de partida No. 1 y cierra.
Oficina de Registro	Bolívar	
Matrícula inmobiliaria	062 – 23542	
Código catastral	13244000100020012000	
Área	21 hectáreas 6543 metros^2	
Solicitantes	Pedro Rafael Fernández Yepes	

La Unidad de Restitución de Tierras para el trabajo de identificación del predio, adelantó el levantamiento topográfico del mismo, empleando el sistema de coordenadas oficiales MAGNA-SIRGAS[30], mediante tecnología

[29] Folio 55 C.1.
[30] MAGNA-SIRGAS: Marco Geocéntrico Nacional de Referencia – Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas, es el sistema de coordenadas oficial, adoptado por Colombia mediante la resolución

GPS, actividad en la que obtuvo los siguientes datos, que consignó en la demanda y en el Informe Técnico Predial:

A. Cuadro de Colindantes.

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA	COLINDANTE
1	893342,645	1560404,87		
			689,69	PARCELA 10 EL ACEITUNO (Fernando Rafael Fernandez Yepes)
2	894019,631	1560536,65		
			232,11	PARCELA 6
3	894009,52	1560304,77		
			107,2	PARCELA 7
4	894004,85	1560197,67		
			705,2	PARCELA 8 (Oscar Luis Lajud Yepes)
5	893305,933	1560103,74		
			203,3	BETANIA (Ramiro Fernandez Yepes)
8	893308,719	1560306,93		
			103,66	Nueva Esperanza (Daniel Saldarriaga Jaramillo)
1	893342,645	1560404,87		

B. Cuadro de Coordenadas.

ESTE	NORTE	DISTANCIA
893342,645	1560404,87	
894019,631	1560536,65	689,693
894009,52	1560304,77	232,105
894004,85	1560197,67	107,195
893305,933	1560103,74	705,201
893306,001	1560109,93	6,183
893310,431	1560200,08	90,264
893308,719	1560306,93	106,859
893342,645	1560404,87	103,65

5.1.1. El predio de mayor extensión que se identificaba con folio de matrícula inmobiliaria número 062-7384[31] -del cual hacía parte el terreno que es objeto de esta acción- fue adquirido por Pedro Fernández González, mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por sentencia del dieciocho (18) de septiembre de 1991 proferida por el Juzgado Civil del

068 de enero 28 de 2005 del IGAC, en el que se deben presentar todos los trabajos de localización geográfica en los que se incluyen los levantamientos topográficos.

[31] Este folio de matrícula inmobiliaria se encuentra cerrado, folio 94 y 104 C.1.

Circuito de El Carmen de Bolívar, así consta en el documento público[32] y en el folio de matrícula referidos con antelación[33].

Ya en la sintética presentación de los fundamentos fácticos de la solicitud presentada por la Unidad de Restitución de Tierras resaltábamos que en la escritura pública No. 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998 de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar, que contiene el contrato de compraventa del bien inmueble denominado "El Aceituno", celebrado entre Pedro Fernández González y Pedro Rafael Fernández Yepes y otros, se estableció en la cláusula décima quinta que: "*los compradores manifestaron su voluntad de no permanecer en indivisión y proceden por lo tanto a dividir materialmente el predio EL ACEITUNO, en diez (10) parcelas*"[34]; fijándose que a Fernández Yepes le correspondía un lote de terreno de 21 Has. 6543 m^2 que se denomina parcela No. 9.

De conformidad con los artículos 74 y 75 de la Ley 1448 de 2011[35], el derecho a la restitución está limitado a personas que tienen una relación jurídica y específica con el predio despojado o abandonado forzosamente. En tal sentido dicho articulado se concreta a tres tipos de relación: *la propiedad, la posesión y la ocupación*.

De ahí que las personas que se encuentran en situación de desplazamiento forzado y que han sido despojadas violentamente de su tierra, tengan un derecho fundamental, consistente en que el Estado les conserve ese derecho primigenio y les restablezca el uso, goce y libre disposición en las condiciones establecidas por el derecho internacional en la materia, al tener un carácter particularmente reforzado.

---

[32] En la escritura pública 285 de 1998 en el numeral tercero, que trata la tradición del bien, se establece que el vendedor –Pedro Fernández González- adquirió el predio El Aceituno por sentencia del 18 de septiembre de 1991 del Juzgado civil del Circuito de El Carmen de Bolívar protocolizada por escritura pública No. 456 de octubre nueve (9) de 1992 en la Notaría Única de El Carmen de Bolívar y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-7334.

[33] *Cfr.* con el Diagnóstico Registral elaborado por la SNR al F.M.I. No. 062-7384, a folio 94 C.1.

[34] Folio 67 vto. C.1. Cfr. con la parte final de la escritura pública No. 285 de 1998, en donde se establece que el predio EL ACEITUNO fue dividido en 10 Unidades Agrícolas Familiares, acorde con lo fijado en la ley 160 de 1994, artículo 38 literales: a) y b) inciso quinto, folio 70 C.1.

[35] En el artículo 74 el Legislador definió el despojo y el abandono forzado de tierras, determinando que "*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*" y que "*se entiende por abandono forzado de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75*".

El artículo 71 de la Ley 1448 de 2011 fija que: *"se entiende por restitución, la realización de medidas para el restablecimiento de la situación anterior a las violaciones contempladas en el artículo 3° de la presente Ley"*; de ello emerge que el proceso de restitución de tierras, el cual integra el conjunto de acciones que para la reparación de las víctimas se ha contemplado, es una de las estrategias para lograr esta finalidad.

A su turno, el artículo 72 *ibídem* dispone que:

> *"El Estado colombiano adoptará las medidas requeridas para la restitución jurídica y material de las tierras a los despojados y desplazados (...) Las acciones de reparación de los despojados son: la restitución jurídica y material del inmueble despojado. (...) 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."*

Esa misma ley instituyó un procedimiento especial destinado a la restitución jurídica y material de las tierras despojadas a sus legítimos titulares, entendiendo esta figura del "*despojo*" como una acción mediante la cual se priva de manera arbitraria a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, prevaleciéndose de una situación de violencia mediante: **a)** una acción de hecho; **b)** una situación de aparente legalidad (negocio jurídico, acto administrativo, sentencia o **c)** comisión de delitos asociados a la situación de violencia).[36]

Es así, que los titulares del derecho a la restitución son aquellos que para el momento del despojo o el abandono tenían una relación particular con la tierra. Se trata de aquellos que eran titulares del derecho real de dominio -por reunir título y modo- o que se comporten con ánimo de señor y dueño como en el caso de los poseedores en vía de adquirir por prescripción o los explotadores de baldíos que a pesar de sus actividades de explotación

[36] De ahí que al solicitante en el proceso especial de restitución de tierras le baste probar de manera sumaria su relación jurídica con el predio (propiedad, posesión u ocupación) y su condición de desplazado o en su defecto, el despojo, según lo contempla el artículo 78 de la Ley 1448 de 2011, evidentemente en estricta armonía con lo consagrado en los artículos 74 y 75 *ibídem.*

no pueden adquirir por prescripción atendiendo la naturaleza de los bienes ocupados pero tienen la expectativa de adjudicación.

La titularidad del derecho a la restitución indefectiblemente implica que la persona tuviera una de las relaciones anotadas con el bien objeto de reclamo para el momento en que se produce el despojo o el abandono; la normatividad especial exige acreditar este elemento, junto a la situación de violencia que afectó al actor y que los hechos encuadren dentro de la temporalidad fijada, para que se generen los derechos y beneficios desarrollados por la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras[37].

5.2. El contexto de violencia. La existencia del conflicto armado interno en Colombia ha tenido un extenso reconocimiento en múltiples investigaciones académicas, sociales, históricas y judiciales hasta tal punto que constituyen un gran marco de elementos de tipo social, político, económico, geográfico, cultural y punitivo sobre aquél y a tal grado, que se ha hecho público, o lo que es lo mismo, considerado como un hecho notorio.

5.2.1. El hecho notorio, es aquel cuya existencia puede invocarse sin necesidad de prueba alguna, por ser conocido directamente por cualquiera que se halle en capacidad de observarlo, como lo informa el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

> *"El hecho notorio es aquél que por ser cierto, público, ampliamente conocido y sabido por el juez y el común de los ciudadanos en un tiempo y espacio local, regional o nacional determinado, no requiere para su acreditación de prueba por voluntad del legislador (notoria non egent probatione), en cuanto se trata de una realidad objetiva que los funcionarios judiciales deben reconocer, admitir y ponderar en conjunto con las pruebas obrantes en la actuación, salvo que su estructuración no se satisfaga a plenitud.*
>
> *Es evidente que no se trata de un rumor público, esto es, de un hecho social vago, impreciso e indefinido, comentado de boca en boca sin tener certeza acerca de su fuente primigenia, defectos que lo tornan contrario a la certeza y que por tanto, se impone descartarlo probatoriamente.*

[37] Artículo 75 Ley 1448 de 2011

Tampoco corresponde al hecho que se ubica dentro del ámbito de conocimiento privado del juez, pues éste no es conocido por la generalidad de la ciudadanía, de modo que carece de notoriedad y por ello, no cuenta con el especial tratamiento legislativo de tenérsele como demostrado sin necesidad de un medio probatorio que lo acredite."[38]

Esta óptica conceptual, permite dar el tratamiento de hecho públicamente notorio a todo el contexto fáctico de la violencia generalizada presentada en Colombia, durante el desarrollo del conflicto armado, en el que grupos organizados al margen de la ley, han perpetrado infracciones al Derecho Internacional Humanitario y/o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.

5.2.2. La violencia regional, vale decir, aquélla que en concreto ocurrió en la región y en el predio objeto de la restitución o en la colindancia en donde se encuentra este ubicado, pretende ser demostrada por la parte actora, con el aporte de los siguientes medios de convicción:

5.2.2.1. Material allegado por la Unidad:

(i) LINEA DEL TIEMPO zona microfocalizada predio El Aceituno Municipio de El Carmen de Bolívar, realizada por el equipo del área social de la Unidad de Restitución de Tierras - Territorial Bolívar, que recoge el testimonio de los hechos narrados por 6 de los adjudicatarios del predio El Aceituno, jornada comunitaria adelantada el 4 de octubre de 2012 en el estadero Guantánamo, en el Municipio de El Carmen de Bolívar (folio 147 C.1) el cual recoge los hechos de violencia que vivieron los pobladores de la zona, por los años 1998 (bombardeos de la Fuerza Pública contra los insurgentes) y año 2000 (rumores de hallarse minado el predio El Aceituno y los aledaños a este).

(ii) Contexto definitivo Zona Baja de El Carmen de Bolívar, que contiene el *"Relato histórico del despojo de tierras de la zona baja del Carmen de Bolívar: precariedad en la tenencia, violencia generalizada, ilegalidad en compraventas masivas y concentración ilegítima de la propiedad"* (folio 154 C.1).

---

[38] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. M.P. María del Rosario González de Lemos. Sentencia del 27 de abril de 2011. Segunda Instancia 34547. Justicia y Paz. Edwar Cobos Téllez y Uber Enrique Banquez Martínez.

(iii) Resolución No. 01 del tres (3) de octubre de 2008: *"Por la cual se declara en inminencia de riesgo de nuevos fenómenos de desplazamiento por las tensiones interiores originadas por la venta masiva e indiscriminada de tierras que pueden alterar el orden socioeconómico de la Zona Baja del Municipio de El Carmen de Bolívar"* (folio 172 C.1).

(iv) Artículos noticiosos de medios locales y nacionales (folio 181 a 191 C.1).

(v) El libro blanco de las irregularidades en la tenencia de la tierra en Colombia, capítulo 1 octubre de 2011 (folio 192 C.1).

(vi) Del proyecto *"Protección, restablecimiento y reparación en los Montes de María"*, capítulo 4 *"Conflicto por la tierra y el territorio en Montes de María. Contexto actual de la compra masiva de tierras en la región y nuevos mecanismos de despojo"*[39] (folio 200 C.1).

(vii) Artículo: *"ARGOS S.A. en los Montes de María: La lucha contra el cambio climático como herramienta para la legalización del despojo, el control territorial y la imposición de megaproyectos agroindustriales"*[40] (folio 210 C.1).

5.2.2.2. Obra la declaración del solicitante Pedro Rafael Fernández Yepes rendida en la etapa administrativa en los siguientes términos:

> *"Nosotros estábamos viviendo en su parcela pero existían permanentes enfrentamientos en la zona, mataron así mismo en la finca a un tío a un primo que vivían cerca a donde nosotros, llamarse (sic) Armando Yepes y José Yepes, dada esta situación nosotros decidimos abandonar mi parcela, yo me desplace con mi esposa y 7 hijos, yo me fui para el carmen de bolívar (sic) y después me fui para barranquilla (sic) donde estoy viviendo actualmente".* [41]

Declaración que posteriormente fue ampliada y de la cual sobresale:

> *"(...) durante mucho tiempo vivió tranquilo sin embargo a partir del año 1990 se agudizo la violencia en la zona, su desplazamiento fue el 20 de septiembre del año 1993 ya que constantemente pasaban grupos*

[39] Protección, restablecimiento y reparación en los Montes de María, convenio 10-C01-054.
[40] Por: Moritz Tenthoff- Corporación Social para la Asesoría y Capacitación Comunitaria. "COSPACC"
[41] Se encuentra consignada en el Formulario de Solicitud de Inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas diligenciado por el solicitante, obrante a folio 32 C.6

armados cerca de su parcela y en ocasiones llegaban a su rancho, se identificaban como la guerrilla, llegaban en grupos de 10 a 15 hombres armados, decide abandonar por el temor que le ocasiona esta situación".[42]

5.2.2.3. Se cuenta también con la contestación del Centro Nacional de Memoria Histórica en la cual se pormenorizan los informes que desarrollan el despojo de tierras de la zona de Montes de María, de estos se extraen los siguientes apartes por su contundencia para ilustrar la crueldad de la guerra en El Carmen de Bolívar:

La tierra en disputa. Memorias del despojo y resistencias campesinas en la costa caribe (1960-2010):

"En una conferencia que dio el general Colón, comandante de la brigada de Bolívar, nos explicaron que los guerrilleros venían de los Montes de María porque habían sido replegados por los combates. Sin embargo, la situación de esa zona era muy complicada, pues la población confiaba más en la guerrilla que en la Fuerza Pública. De todas formas tuvieron que irse todos, porque de los veintidós corregimientos en el paso de Carmen de Bolívar, sólo dos tenían agua potable, lo que contribuyó a que el conflicto se moviera hacia nuestra zona.

A mi modo de ver, el conflicto no armado de la zona no se generó exactamente por la toma de tierras, sino porque era una zona muy estratégica en cuanto a la conexión de Córdoba, Sucre y la desembocadura del río en el mar. Los primeros grupos paramilitares que afectaron nuestra zona se originaron por el lado de Carmen de Bolívar, y fueron ellos quienes llegaron a luchar con los guerrilleros por el corredor, pues era un sitio estratégico en el paso de Ovejas, El Carmen y San Onofre, ruta predilecta por los grupos insurgentes y por los contrabandistas."[43]

Luchas campesinas y reforma agraria: memorias de un dirigente de la ANUC en la Costa Caribe*:*

"Entre 1997 y el 30 de abril de 2010, en los 6 municipios de los Montes de María que pertenecen al departamento de Bolívar fueron expulsadas 126.107 personas, mientras que en los 30 municipios de Córdoba y en los 26 de Sucre, vivieron igual situación 124.112 y 105.356 personas,

[42] Formato de Ampliación de Información del Solicitante, folio 43 C.1,
[43] PÉREZ, Jesús María. Luchas campesinas y reforma agraria. Memorias de un dirigente de la ANUC en la costa caribe. CNRR- Grupo de Memoria Histórica. Ediciones Aguilar.

respectivamente. Visto desde los promedios por municipio, se puede concluir que el desplazamiento en los municipios de Montes de María en Bolívar (21.018 personas en promedio por municipio), fue cinco veces mayor que el que ocurrió en el mismo período en los departamentos de Sucre y de Córdoba (un poco más de 4.000 personas en promedio por municipio).

La lista de municipios con mayor desplazamiento es encabezada por El Carmen de Bolívar, con 64.809 personas expulsadas durante el período, las cuales representan el 51% de la población desplazada de los municipios de Bolívar que conforman los Montes de María.[44]

En varias regiones azotadas por la violencia se ha dado el fenómeno de compras masivas de tierras (...), cuyo ejemplo más claro se encuentra sin duda en la región de Montes de María. El epicentro de esas compras es el municipio de El Carmen de Bolívar, y sus efectos se extienden hacia los municipios aledaños de San Jacinto, San Juan de Nepomuceno y Zambrano. No hay que olvidar que El Carmen de Bolívar es el municipio de mayor número de muertes violentas en toda la región y de mayor cantidad de población desplazada expulsada de su territorio durante los últimos quince años.

También se ha visto que en El Carmen de Bolívar se presentaron varios momentos de aumento en el movimiento de predios, en años muy posteriores a los episodios más fuertes de violencia, como es el de las masacres del 2000. En efecto, los picos en ese movimiento se vieron en los años 2005 y 2006 y recientemente, en los años 2008 y 2009, cuyo efecto en el recaudo del predial todavía no se ha podido registrar".[45]

La masacre de El Salado: esa guerra no es nuestra*:*

"Según el Observatorio de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario de la Vicepresidencia de la República, la división de la región en áreas geográficas diferenciadas permite explicar la presencia territorial de los actores armados. En la subregión del Litoral Caribe, la compra de tierras por parte de narcotraficantes se viene produciendo desde la década del 80; y el actual proyecto de consolidación de territorios situados alrededor de la carretera que comunica a Cartagena con la región del Golfo de Morrosquillo, ha estado acompañado por los grupos paramilitares que amparan la expansión territorial y las actividades ilícitas del narcotráfico. Los municipios donde se han registrado las mayores compras de tierras por narcotraficantes son Tolú, Toluviejo, San Onofre,

[44] "La Tierra en Disputa: Memorias del Despojo y Resistencias Campesinas en la Costa Caribe 1960-2010" págs. 54 y 55. CNRR- Grupo de Memoria Histórica. Ediciones Semana, 2010 http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/descargas/informes2010/tierra_conflicto/la_tierra_en_%20disputa.pdf

[45] Ibídem, pág. 166

Palmito y Sampués. De otro lado, en las riberas del Río Magdalena, caracterizadas por sabanas donde se han desarrollado ganadería extensiva y agricultura comercial, los grupos paramilitares han encontrado condiciones que favorecen su implantación ante la presión que ha ejercido la guerrilla a través del cobro de la extorsión y la realización de secuestros. La guerrilla, por su parte, despliega sus acciones sobre el territorio desde la subregión montañosa. Así, Carmen de Bolívar se convirtió en el objetivo más codiciado dentro de la disputa armada, como centro económico regional esencial en la logística y obtención de recursos, escenario de articulación de los ejes viales que atraviesan el territorio, y conexión entre el Río Magdalena, la carretera Troncal de Occidente y el Golfo de Morrosquillo.[46] *Dentro de dicho municipio, el corregimiento El Salado fue convertido por la guerrilla en retaguardia estratégica, pues su posición geográfica permite un despliegue operativo hacia la totalidad de los puntos cardinales en la región, en Córdoba, Zambrano, Ovejas y el mismo Carmen de Bolívar, es decir, posibilita golpear el corazón de los Montes de María, además de permitir el acceso y la disposición de agua en una región seca y caliente.*

Así, según el Observatorio de Derechos Humanos y DIH de la Vicepresidencia de la República[47]*, la región de los Montes de María es uno de los principales focos de expulsión de población desplazada en Colombia, y de generalización de pueblos fantasma. En el Carmen de Bolívar, donde cerca de un tercio de la población se ha desplazado, solo siete de los diecisiete corregimientos con que cuenta el municipio están habitados; y en siete municipios de la región hay 42 veredas completamente vacías."*[48]

Para abundar en el contexto regional de violencia y esquematizar la ferocidad, el horror y la profunda conmoción con la que se vivió el conflicto armado en la zona, obligatorio es reproducir el artículo *"Fiesta de Sangre"* de la revista Semana, que reconstruye la masacre de El Salado, corregimiento de El Carmen de Bolívar:

"Con una pistola en la mano, y un puñal en la otra, el ´Gallo´ buscaba casa por casa a la mujer que él creía era la novia de ´Martín Caballero´, el jefe del Frente 37 de las Farc. El paramilitar costeño, gritón y vulgar, recorrió las calles de El Salado, un pueblo remoto incrustado en los Montes de María, dando patadas a las puertas y amenazando con sus armas a todas las muchachas que se encontraba a su paso. Hasta que encontró a Nayibis

[46] Jiménez Ahumada, Rosa. "Desarrollo y paz en los Montes de María. Una propuesta desde la región" EN: Dimensiones Territoriales de la Guerra y la Paz, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, 2004, p. 506
[47] Observatorio del Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH. Panorama actual de la región de Montes de María y su entorno. Programa Presidencial de Derechos Humanos y DIH. Bogotá. 2003
[48] La masacre de El Salado: Esa guerra no era nuestra. CNRR- Grupo de Memoria Histórica

Contreras. Ella apenas sobrepasaba los 16 años. Tenía el pelo negro y largo, y aterrada intentaba esconderse en su casa. En el pueblo se rumoraba que sostenía amores con Camacho, uno de los jefes guerrilleros de la zona que habían hecho de El Salado un lugar de aprovisionamiento y descanso, pero también una retaguardia para el robo de ganado, el secuestro y las emboscadas a los militares.

Cuando la tuvo al frente, el 'Gallo' enredó su larga cabellera en su brazo y la arrastró sin piedad por las polvorientas calles del pueblo. Dando tumbos entre las piedras, la llevó hasta la cancha de fútbol donde se agolpaba una multitud de campesinos, convertidos a la fuerza en público de la carnicería humana que se avecinaba.

Finalizaba la mañana del 18 de febrero de 2000, y un sol inclemente caía perpendicular sobre la plaza. En el piso yacía el cuerpo aún tibio de Luis Pablo Redondo, un maestro al que habían torturado y asesinado cruelmente. Lo hicieron frente a un centenar de pobladores que miraban estupefactos el espectáculo. Para empezar le quitaron las orejas con un cuchillo. Luego, lo apuñalaron decenas de veces entre las costillas y el vientre. Aún vivo, le pusieron una bolsa negra en la cabeza. Los gritos del atormentado se confundían con pequeños quejidos del público horrorizado. La voz del hombre se fue apagando y luego un tiro de fusil lo dejó todo en silencio. Ni siquiera los perros ladraron. El eco del disparo se sintió en todo el pueblo. La matanza había empezado. Y ahora Nayibis, apaleada en todo el cuerpo, estaba en el cadalso, atada al único árbol que le da sombra a la plaza, mirando de frente, con ojos despavoridos, la iglesia de la que hasta Dios había huido.

Algo va a pasar en este pueblo

(...) Pasó poco tiempo antes de que ocurriera la primera masacre. En 1997 un grupo armado, enviado al parecer por ganaderos de la zona, con lista en mano, asesinó a cinco personas, entre ellas a la maestra del pueblo. En cuestión de horas El Salado se había convertido en un pueblo fantasma. Absolutamente todas las familias salieron desplazadas, con sus trastos y sus animales, a la espera de garantías para regresar. A los tres meses, la Armada se instaló por unas semanas en el pueblo y poco a poco las familias retornaron. Para entonces, El Salado quedó reducido a la mitad de lo que era. La guerra había traído consigo la pobreza. Las tabacaleras se fueron y las incipientes exploraciones de petróleo y gas fueron suspendidas.

(...) En diciembre de ese año, un helicóptero desconocido sobrevoló el pueblo y lanzó unos panfletos en los que decía: "Cómanse las gallinas y los carneros y gocen todo lo que puedan este año porque no van a

disfrutar más". Y en enero, un campero fue detenido en la carretera, y asesinados sus cuatro ocupantes.

Delcy Méndez, quien llevaba más de una década como enfermera de El Salado, pensó que no aguantaba más cuando recibió una llamada de una amiga de Cartagena quien le advirtió: "Salte de El Salado porque algo va a pasar". Entonces cogió su ropa y, sin pensarlo dos veces, se fue para Carmen de Bolívar. Como en un cuento de García Márquez, ella dice: "No sabíamos qué iba a pasar, pero sabíamos que algo estaba por suceder".

(...) ***Orgia de sangre***

"Cuando llegamos a El Salado mandamos recoger la gente y la reunimos en la plaza, junto a la iglesia. Los desertores señalaban a los guerrilleros y los íbamos ejecutando" dice sin sombra de conmoción 'Juancho Dique'. "Llegaron tumbando puertas" recuerda Leticia, con voz temblorosa. A empellones, el 'Gallo' la sacó a ella y a su familia del rancho donde vivía. Una vez en el atrio de la capilla, vio con estupor que su hijo estaba ya en el grupo seleccionado por los paramilitares. Con lágrimas en los ojos, y sacando valor de donde no tenía, les gritó a sus verdugos: "conduélanse de esa alma", y señaló al muchacho. Por alguna razón que aún no entiende, su hijo salió ileso. Del cuerpo, pero no del alma, pues todavía no se recupera de todo lo que vio esa tarde.

Las súplicas de Leticia se vieron interrumpidas por el espectáculo de Nayibis, arrastrada por la calle principal del pueblo. "La guindaron de un árbol y con las bayonetas de los fusiles la degollaron", reconoce el paramilitar 'Dique' en su versión libre.

Mientras tanto, un helicóptero que volaba bajito ametrallaba las casas del pueblo. En una de ellas murió destrozado por una bala Libardo Trejos, quien se escondía junto a varios vecinos, y cuya sangre bañó durante todo el día a una niña de 5 años, que desde ese día no ha vuelto a hablar ni se ha recuperado del trauma.

Las víctimas, según testimonios de los sobrevivientes recogidos por SEMANA, fueron elegidas al azar. Algunos porque fueron señalados por los desertores de las Farc. Otros, como Francisca Cabrera, porque tenían mucho miedo. Otros sin explicación, como Ever Urueta, que sufría de retraso mental y fue torturado sin piedad para que supuestamente confesara que pertenecía a las Farc.

Las muertes se producían cada media hora. La gente estaba bajo el sol inclemente, de pie, viendo cómo se llenaba de cadáveres la plaza, y como los paramilitares festejaban su 'hazaña'. Los paramilitares sacaron los tambores, las gaitas y los acordeones, y con cada muerto, hacían un toque.

Era un ambiente de corraleja, donde las fieras tenían la ventaja y las víctimas estaban indefensas.

Los paramilitares recién reclutados pedían a sus superiores que les permitieran disparar, como si fuera un privilegio. "Ellos me decían: 'deme la oportunidad, quiero darle de baja a una persona…' entonces yo se la daba, contó 'Juancho Dique'.

Como si fuera poco, violaron a una mujer varios hombres en fila. Se ensañaron en las mujeres. A algunas de ellas les metieron los alambres donde se seca el tabaco por la vagina. A todas las insultaron diciéndoles que eran las amantes de los guerrilleros.

Mientras 'Dique', el 'Tigre', el 'Gallo' y el resto de los paramilitares se regodeaban en la humillación y el castigo a la gente, el comandante de la operación 'H2', consumaba la tarea principal que se le había encargado. Tenía casi mil cabezas de ganado recogidas y empezó la marcha con ellas, guiado por el administrador de la finca Las Yeguas, de donde habían sido robadas las reses de la 'Gata'.

Al caer la noche, en la cancha yacían 18 cadáveres. El sol inflamó los cuerpos muy pronto y los cerdos, atraídos por la sangre, empezaron a devorarlos. Cuando los paramilitares dieron la orden de irse a dormir a las casas, muchos encontraron a sus familiares muertos en las calles o en los mismos ranchos. El número de víctimas ese día, sólo en la parte urbana de El Salado, ascendía a 38. Y en los alrededores ya llegaba a 28.

El desplazamiento empezó de inmediato. (…)".[49]

De esta manera tenemos un contexto que nos demuestra con certeza que el Municipio de El Carmen de Bolívar fue un objetivo central para los grupos armados ilegales por ser el principal centro económico de la región y adicionalmente punto de encuentro entre la Troncal del Magdalena y la Troncal de Occidente, constituyéndose en un corredor hacia el mar utilizado por aquellos para el narcotráfico y el tráfico de armas. Es esta la razón por la cual dentro de dicha área se presentó el mayor número de acciones adelantadas por estos grupos y paralelamente las mayores violaciones de los derechos más elementales de la población, especialmente la ubicada en zonas rurales.

[49] Revista Semana, "FIESTA DE SANGRE", agosto 30 de 2008: http://www.semana.com/nacion/fiesta-sangre/114966-3.aspx. "En El Salado fueron asesinadas 66 personas, entre hombres mujeres y niños. SEMANA reconstruye cómo se planeó y ejecutó la peor masacre cometida por los paramilitares." Por Marta Ruiz.

Allí las organizaciones por fuera de la ley en aras de alcanzar sus objetivos, recurrieron a toda clase de prácticas condenadas por el Derecho Internacional Humanitario: asesinatos selectivos y ataques a civiles, torturas, violencia sexual, masacres, secuestros y desplazamiento forzado.

5.3. La temporalidad del hecho victimizante. Imprescindible no sólo para el supuesto de hecho de la presunción sino también como requisito procesal para el éxito de la acción. Se tiene que -según lo atesta la propia víctima- el desplazamiento ocurrió, en un primer momento, en el año de 1993 y en una segunda ocasión, cuando vio frustrado que confiado en que podía volver a la región adquirió el dominio del bien solicitado mediante la escritura pública 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998 otorgada en la Notaría única del Carmen de Bolívar, vale decir, dentro de la temporalidad para la aplicación de la Ley 1448 de 2011, que se inicia el 1º de enero de 1991 y va hasta la terminación de su vigencia (10 años, a partir de su promulgación: 10 de junio de 2011)[50].

El solicitante en la etapa administrativa, tanto en declaración primigenia como en la que realizó tendiente a la ampliación de los hechos, adujo que se desplazó junto con su compañera y sus hijos el veinte (20) de septiembre de 1993 por el temor causado por la presencia en la zona de grupos armados al margen de la ley.[51]

Ahora, no puede soslayar esta Sala un asunto cardinal que emerge con vigor de las plenarias, y es el que gira en torno al momento en que Pedro Rafael Fernández Yepes adquiere el derecho de propiedad de la parcela No. 9, pues siendo víctima de los vejámenes de la violencia y debiendo soportar el flagelo del desplazamiento, resultó favorecido en el año de 1998 con un subsidio otorgado en ese momento por el INCORA, en cumplimiento de la función prevista para dicho instituto por el numeral 7 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, conforme consta en la escritura pública No. 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998, lo que indica que volvió al lugar, no de otro modo se explica que aparezca suscribiendo la mentada escritura y recibiendo materialmente el predio sobre el cual mantuvo el control hasta cuando se vio obligado a enajenarlo; por la gravedad y virulencia del

[50] Cfr. Artículos 75 y 208
[51] Folios 33 y 35 del C.6

conflicto armado que azotaba la zona no pudo usar, gozar y disponer del bien inmueble[52].

En el año 2001, se traslada para Barranquilla, allí en el año 2006 por intermedio de campesinos de la zona se enteró que estaban comprando las tierras, motivado por esa noticia regresó al municipio de El Carmen de Bolívar donde se reunió con el intermediario Jairo Bayuelo, con quien negoció el predio por cinco (5) millones de pesos; así lo declaró Fernández Yepes:

> *"Estando en barranquilla amigos me avisaron que estaban comprando las tierras, entonces, yo me desplace para el Carmen de bolívar (sic) y asistí a una reunión con los demás parceleros a donde Jairo Bayuelo, quien me entrego de adelanto 1.300.000 pesos por ello le firme un documento pero no me entrego copia del mismo, el resto del dinero me lo entrego durante más de un año por valor de 3.000.000 que fue todo lo que recibí por la tierra, el resto del dinero me descontaron los gastos de catastro, trocha y los tramites de la tierra, me anotaron que todos esos gastos lo sacaron del valor de la tierra".*[53]

En el 2008 se celebra el negocio jurídico de compraventa del predio entre el solicitante -quien actúa por medio de apoderada- y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, el cual se formaliza en la escritura pública No. 375 del veintisiete (27) de junio de 2008 de la Notaría Única del Círculo de San Jacinto[54].

6. Estos medios probatorios, anexados por la Unidad de Restitución en ejercicio de los principios de inmediación y celeridad -al no encontrarse en su revisión ninguna evidencia de violación de las garantías constitucionales de los sujetos o extremos en este asunto- tienen para esta Sala, la categoría de ***pruebas fidedignas*** según lo prevé el artículo 89 de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, y suficientes para demostrar la situación de violencia en el predio o en su colindancia, y como tales son valorados.

7. En este caso, Fernández Yepes pretende que se le restituya su derecho de propiedad sobre la parcela No. 9, que adquirió mediante negocio jurídico de compraventa celebrado el dieciocho (18) de agosto de 1998 y que posteriormente transfirió de la misma forma el veintisiete (27) de junio de

---

[52] Contrastar con lo narrado en el hecho No. 5 del acápite de la solicitud restitutoria, nominado hechos especiales respecto del solicitante, folio 5 C.1.
[53] Formulario de solicitud de inscripción en el registro de tierras despojadas y abandonadas, folio 33 C.6. *Cfr.* con la ampliación de hechos visible a folio 35 C.6.
[54] Folio 71 C.1

2008, ambos debidamente registrados ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23542.

Tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así: **a)** como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (artículo 775 del Código Civil); **b)** como poseedor, cuando, además de detentar materialmente "la cosa", tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 *ibídem*, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; **c)** como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (artículo 669 del C.C.).

La relación jurídica que tenía el solicitante, primigeniamente, con el predio pretendido, como quiera que a quien él reconociera como propietario era a Pedro Fernández González, fue la de tenedor, así lo declaró en la etapa administrativa: *"El predio era de propieda (sic) del señor pedro fernandez gonzalez quien vendio al INcora (sic) la finca denominada los Aceitunos de 250 hectáreas, en esta tierra venía haciendo ocupación desde aproximadamente 40 años (...)"*[55]; y la calidad de propietario la adquiere cinco (5) años después de ese momento, al respecto señaló: *"y el incora entonces luego que compra le adjudica las parcelas a 9 personas entre los que estaba yo, de esa manera adquirí mi parcela"*[56].

La condición de propietario se demuestra con el título, es decir, con la copia debidamente registrada de la escritura pública en la que conste la adquisición del bien raíz; y de los medios de convicción -documento público número 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998 de la Notaría Única de El Carmen de Bolívar[57] registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23542[58]- se

[55] Así quedó consignado en la narración sobre la forma en que adquirió el predio contenida en el Formulario de Solicitud de Inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, folio 33 C.6
[56] *Ibídem.*
[57] Folio 64 C.1
[58] Folio 35 C.1

establece de modo inexorable que el derecho de propiedad de la parcela No. 9 es adquirido por Pedro Rafael Fernández Yepes en el año de 1998.

Momento para el cual, según quedó consignado en el hecho 5 del libelo demandatorio: *"A pesar de que el señor Fernández Yepes logra adquirir la propiedad de la parcela que había explotado toda su vida, no pudo volver a ella a ejercer su tenencia y animus para continuar explotando la tierra, dado que la situación en la zona donde se encontraba ubicado El Aceituno y sus alrededores siguió siendo azotada por el conflicto armado, al punto que de acuerdo con lo narrado por los campesinos en la línea del tiempo, vivieron todos esos años bajo la presión de la guerrilla, los paramilitares y la llegada de la fuerza pública. Siendo en muchas ocasiones escudos humanos entre los grupos actores del conflicto, poniendo así sus vidas y las de su familia en graves y grandes riesgos."* [59]

En el año 2008, Pedro Fernández Yepes, vendió por 5 millones de pesos la "*Parcela 9*" a Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, negocio que quedó contenido en la escritura pública número 375 del veintisiete (27) de junio de 2008 en la Notaría Única del Círculo de San Jacinto, es decir dentro del periodo demarcado por el Artículo 75 de la ley 1448 de 2011.

7.1. En la instrucción fueron recogidos los siguientes medios probatorios destinados a establecer que el solicitante fue víctima de esa violencia, que le impidió ejercer su derecho de propiedad adquirido en el año 1998 y lo llevó finalmente a perderlo en el 2008:

(i) En el informe "Línea del Tiempo" se detalla que: "*Para el **año 1998**, los campesinos manifiestan que se encontraban tranquilamente trabajando en la tierra y sembrando, cuando el día 14 de Noviembre se presenta un enfrentamiento entre la guerrilla, ejército y paramilitares cerca del predio, fue un combate fuerte, tanto que los helicópteros lanzaban bombas por toda la zona, y estás caían cerca de las viviendas, y ellos se escondieron nuevamente en sus casas, donde lloraban y pedían a Dios por sus vidas, con temor de morir en ese combate.*

Por esta situación los campesinos anotan, que se desplazan nuevamente y no regresan más al predio dejando la tierra abandonada, y perder la cosecha y los

[59] Folio 5 C.1

sembrados que tenían; ya que manifiestan que no querían volver a vivir la misma situación una vez más."[60]

(ii) El Oficio No. S-2013–011235/COMAN-ASJUR-29 suscrito por el Comandante del Departamento de Policía de Bolívar en el que informa que en jurisdicción de El Carmen de Bolívar durante los años 1998 a 2006 hicieron presencia: las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia-FARC; el Ejército de Liberación Nacional (ELN); el Ejército Revolucionario del Pueblo (ERP); y las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC).[61]

(iii) Oficio del 28 de octubre de 2013 emanado del Comandante del Batallón de Infantería de Marina No. 13, que da cuenta del hallazgo de material de guerra en lugares cercanos al predio "*El Aceituno*" entre marzo y septiembre del año 2005, anualidad en la que se desmovilizaron 595 combatientes del Bloque Héroes de Montes de María de las Autodefensas Unidas de Colombia e igualmente informa que para el 30 de marzo de 2009 los frentes 35 y 37 de las (FARC-ELN-ERP-AUC) se redujeron al 0% en la jurisdicción del Batallón.

(iv) Oficio No. 009300 del 18 de diciembre de 2013 producido por la Fiscal Seccional Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz –UNFJYP- en el que enuncia que consultado el sistema de la Unidad (SIJYP) con un rango de enero de 1998 a enero de 2006 se constató que en el Municipio de El Carmen de Bolívar se hallan 3347 registros de hechos violentos, entre otros, desplazamiento forzado, homicidio, hurto, lesiones personales, secuestro simple y extorsivo, acceso carnal violento, genocidio y desaparición forzada.[62]

Aunado a estos elementos, ya se dejó resumido, en efecto, cómo el accionante arguye que debió padecer junto a su cónyuge y sus hijos las consecuencias del desplazamiento.

Las manifestaciones sobre los hechos relacionados con el despojo de tierras expresada por quien tiene la legitimación en esta acción, o lo que es lo mismo, su condición de víctima de conflicto armado ("*aquellas personas que*

---

[60] Zona microfocalizada predio El Aceituno municipio de El Carmen de Bolívar, Línea de Tiempo, Folio 151 C.1
[61] Folio 370 cuaderno 2
[62] Folio 392 C.2

individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas Internacionales de Derechos Humanos, ocurridos con ocasión del conflicto armado interno.", según el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011) merecen credibilidad en su valoración, no solo porque se presuma la *buena fe* de quien la alega, sino también por el blindaje especial que la misma ley les proporciona dotándolas de *presunción de veracidad,* la que no ha sido desvirtuada en las plenarias como adelante precisaremos. Es más: la condición de víctima que legitima al solicitante, los libera de una exhaustiva labor encaminada a probar tal situación en aplicación de ese mismo principio de la buena fe:

> *"La ley parte del reconocimiento de la dignidad de todas las personas que han sufrido las consecuencias del conflicto armado interno y, en función de ello, consagra los principios de buena fe, igualdad de todas las víctimas y enfoque diferencial.*
>
> *Así, el principio de buena fe está encaminado a liberar a las víctimas de la carga de probar su condición. En la medida en que se dará especial peso a la declaración de la víctima, y se presumirá que lo que ésta aduce es verdad, de forma que en caso de duda será el Estado quien tendrá la obligación de demostrar lo contrario. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de prueba"*[63].

La jurisprudencia constitucional se ha referido en numerosas oportunidades al tema del desplazamiento forzado y lo ha definido como *"un problema de la humanidad que debe ser afrontado solidariamente por todas las personas, principiando, como es lógico, por los funcionarios";* agregando que se trata de *"un verdadero estado de emergencia social"*, calificándolo a la vez como *"una tragedia nacional, que afecta los destinos de innumerables colombianos y que marcará el futuro del país durante las próximas décadas"* y *"un serio peligro para la sociedad política colombiana y, también, como un estado de cosas inconstitucional"* que *"contraría la racionalidad implícita en el constitucionalismo",* al causar una *"evidente tensión entre la pretensión de organización política y la prolífica declaración de valores, principios y*

[63] Corte Constitucional. Sentencia C-253SA/12 M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

derechos contenidas en el Texto Fundamental y la diaria y trágica constatación de la exclusión de ese acuerdo de millones de colombianos".[64]

El desplazamiento forzado es en verdad un grave y complejo problema, pues la población que se ha visto forzada a abandonar su entorno por amenazas contra su vida o su integridad personal por parte de los grupos armados al margen de la ley, constituye un grupo particularmente vulnerable. La situación de destierro forzado a la que estas personas se ven sometidas con el fin de salvaguardar su integridad, *lesiona gravemente sus derechos fundamentales y conlleva consecuencias especialmente negativas en materia de satisfacción de los mismos.*

El legislador, mediante la Ley 387 de 1997, reconoce a los desplazados su condición de personas en circunstancias de debilidad manifiesta y se refiere a todos aquellos que se han visto forzados a: **i)** migrar dentro del territorio nacional, **ii)** abandonar su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de cualquiera de las siguientes situaciones: conflicto armado interno, disturbios y tensiones interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de Derechos Humanos, infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias emanadas de las situaciones anteriores, que puedan alterar o alteren drásticamente el orden público.

Podría sintetizarse, sin el menor asomo de equivocación, que Pedro Rafael Fernández Yepes es una víctima del conflicto armado que se presentó en El Carmen de Bolívar y que a causa de esos hechos sufrió el despojo del predio aquí solicitado, en la forma establecida en los artículos 74 y 75 de la Ley 1448 de 2011.

8. El despojo. El inciso primero del artículo 74 de la memorada Ley 1448 reza: *"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 y ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia".*

---

[64] Entre otras, ver Corte Constitucional sentencia T-215 del 21 de marzo 2002, M P. Jaime Córdoba Triviño.

Esta disposición recoge los elementos que se traducen en la voluntad de un tercero de apropiarse o usurpar la tierra de otro para adquirir por vías ilegítimas la transferencia jurídica de los derechos de propiedad, posesión u ocupación de este último, como resultado del proceso de consolidación de la presencia del actor armado en la región y el consecuente control territorial, o por razones meramente económicas de enriquecimiento.

La tipología de esta categoría de despojo ha sido identificada[65] en tres (3) áreas generales:

> *"**a.** Uso ilegal de figuras jurídicas e institucionales usadas por los despojadores, con o sin violencia, para adquirir la titularidad del bien objeto de despojo[66]. Dentro de esta se identifican las siguientes tipologías específicas:*
>
> - *Actos ilegales de enajenación entre particulares, tales como compra-venta de propiedades y mejoras (lesión enorme, la depreciación del predio mediante distorsión del avalúo o las compras mediante engaños o presión por deudas con entidades financieras), apropiación indebida por compraventa de mejoras, enajenación bajo arrendamiento, testaferrato, suplantación de campesinos para negocios jurídicos, firma de documentos en blanco de forma forzada, evasión de las medidas de protección de tierras que prohíben la transferencia de bienes mediante falsificación de las autorizaciones de enajenación que expiden los Comités Territoriales de Atención a Población Desplazada (CTAIPD) o la complicidad de notarios y registradores (Decreto 2007 de 2001 y Decreto 250 de 2005), ventas prohibidas o que no cumplen los requisitos establecidos en la legislación agraria (Ley 160 de 1994), (...). Dichos negocios fueron generalmente celebrados en territorios afectados por el fenómeno del desplazamiento forzado, o en los que tuvieron lugar diversas violaciones a los derechos humanos.*
>
>   *En muchos de estos casos, quienes adquirieron la titularidad del bien fueron los mismos despojadores o personas que tenían una estrecha relación con estos. (...)*
>
> - *Despojo administrativo (realizado con complicidad o por negligencia de autoridad competente);*

---

[65] BOLÍVAR, Aura Patricia. UPRIMNY, Yepes Rodrigo. SÁNCHEZ, Nelson Camilo. Módulo de Formación Autodirigida. "RESTITUCION DE TIERRAS EN EL MARCO DE LA JIUSTICIA TRANSICIONAL CIVIL". Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa, Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla.

[66] CNRR-Grupo de Memoria Histórica. (2009). *El Despojo de tierras y territorios. Aproximación conceptual. Línea de investigación Tierra y Conflicto*. Bogotá; PPTP. (2010). *Sistematización de experiencias en restitución de tierras.* Serie Documentos de Trabajo. No. 5; Superintendencia de Notariado y Registro. (2011). *Informe sobre el despojo de tierras en el Urabá Antioqueño y Montes de María.*

- Despojo por vía administrativa (utilizando métodos administrativos pero sin consentimiento de autoridades competentes);

- Despojo vía judicial.

***b.** La segunda modalidad de despojo jurídico se relaciona con la operación distorsionada del mercado de tierras[67], la cual tiene lugar en los procesos de compras masivas de tierras con presunción de legalidad, usando información privilegiada sobre deudas y aprovechando la situación de vulnerabilidad, o el estado de necesidad, de los titulares de derechos que han sido desplazados.*

***c.** Despojo por entidades financieras[68], dentro de esta modalidad se encuentran los embargos y remates de propiedades abandonadas forzosamente por incumplimiento de deudas contraídas con entidades financieras u otros acreedores; monetización del despojo (un tercero pide préstamo respaldado por un predio sobre el que ejerce el dominio material que pertenece a una persona que tuvo que abandonarla forzosamente y luego la entidad bancaria cobra esa deuda al desplazado)."*

En orden a resolver lo pertinente, el despojo que encontramos en este asunto, es un ***despojo de tipo jurídico***, en donde el contexto de violencia incidió negativamente en la autonomía del actor. Decantado se tiene *-por el estudio de las modalidades de despojo y apropiación de pequeñas y grandes extensiones de tierras-*[69] que una de sus tipologías es el despojo jurídico, que se concreta mediante el uso ilegal de figuras o negocios jurídicos que permitieron a esos mismos gestores de violencia o a quienes ellos mismos beneficiaban o, finalmente, a quienes se aprovechaban de esa situación de violencia, adquirir la propiedad de predios, en no pocas ocasiones, siendo ésta una de ellas, haciéndolo de manera masiva.

Por la aparente legalidad que encierra el "*despojo jurídico*" es que la Ley 1448 de 2011 en su artículo 77 introniza una serie de presunciones que denomina: "*de derecho en relación con ciertos contratos*", "*legales en*

---

[67] PNUD. (2011). *Colombia rural. Razones para la esperanza. Informe Nacional de Desarrollo Humano 2011*. Bogotá: INDH, PNUD.
[68] CNRR-Grupo de Memoria Histórica. (2009). *El Despojo de tierras y territorios. Aproximación conceptual. Línea de investigación Tierra y Conflicto*. Bogotá; Superintendencia de Notariado y Registro. (2011). *Informe sobre el despojo de tierras en el Urabá Antioqueño*.
[69] CNRR-Grupo de Memorial Histórica (2009). *El Despojo de tierras y territorios. Aproximación conceptual. Línea de investigación Tierra y Conflicto.* Bogotá; PPTP. (2010). *Sistematización de experiencias en restitución de tierras*. Serie Documentos de Trabajo. No. 5; Superintendencia de Notariado y Registro. (2011). *Informe sobre el despojo de tierras en el Urabá Antioqueño y Montes de María.*

relación con ciertos contratos y ciertos actos administrativos", "del debido proceso en decisiones judiciales" y de *"inexistencia de la posesión".*

De manera profusa y repetida, se ha establecido por la Jurisprudencia de la Corte Constitucional que la institución procesal de las "*presunciones*" ha sido configurada por nuestro legislador para reconocer la existencia empírica de situaciones reiteradas y recurrentes, respetando las reglas de la lógica y la experiencia, comúnmente aceptadas, convirtiendo en derecho lo que simplemente es una suposición ante el riesgo de que la dificultad de la prueba pueda conllevar a la pérdida de ese derecho. Así, una vez demostrado el supuesto de hecho en que se funda, no será preciso demostrar mediante los medios probatorios ordinarios lo presumido por la ley[70].

De ahí, que para simplificarle a las víctimas de desplazamiento, la demostración de la arbitrariedad o ilicitud de los hechos o actos que conllevaron a la pérdida de su propiedad, posesión u ocupación, la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, estableció una serie de presunciones que persiguen sustituir la prueba de tales elementos, para presumirla unas veces de derecho y otras de hecho. En el asunto que nos ocupa, encontramos que opera la presunción legal contenida en el artículo 77 Ley 1448 de 2011, numeral *2)* por los casos especificados en los literales *a)* y *b)*, que al activarse conlleva a la existencia de ausencia de consentimiento o causa lícita del acto de transferencia del dominio del bien del desplazado y por lo tanto a la inexistencia del negocio jurídico, al mismo tiempo la nulidad de los negocios posteriores que se celebraron sobre la totalidad o una parte del bien inmueble.

La norma que venimos tratando, señala:

> *"**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*

[70] Al respecto, sentencias Corte Constitucional números: C-388 del cinco (5) de abril de 2000, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz; C-780 del veintiséis (26) de septiembre de 2007, M.P. Humberto Antonio Sierra Porto; C-595 del veintisiete (27) de julio de 2010 M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

inmuebles siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, en los siguientes casos:

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

b) Sobre inmuebles colindantes de aquellos en los que, con posterioridad, o en forma concomitante a las amenazas, se cometieron los hechos de violencia o el despojo se hubiera producido un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente; sobre inmuebles vecinos de aquellos donde se hubieran producido alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial, con posterioridad a la época en que ocurrieron las amenazas, los hechos de violencia o el despojo".

El presupuesto de hecho de esta presunción objetiva se puede resumir en lo siguiente:

(i) Existencia de un contrato de compraventa o cualquier otro negocio jurídico mediante el cual se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión u ocupación sobre el inmueble objeto de restitución, celebrado entre el primero (1) de enero de 1991 y el diez (10) de junio de 2021.

(ii) Que en el predio o su colindancia se hubieren presentado actos de violencia generalizados, desplazamiento forzado colectivo o graves violaciones de derechos humanos para la época en que se señala ocurrió el despojo.

(iii) Acaecimiento en el bien objeto de contrato o en su colindancia de un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra o de

> alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial, con posterioridad a la época en que se realizó el desplazamiento o el hecho violento.

En tal sentido, las pruebas que deben allegarse para activar esta presunción se agruparan en el contrato celebrado dentro del término de vigencia de la Ley 1448 de 2011, la situación de violencia, la concentración de la propiedad de la tierra y/o de alteraciones significativas de los usos de esta.

El primer presupuesto está constituido por la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transfiera un derecho real sobre el inmueble objeto de restitución. Tal se demuestra documentalmente con la escritura pública No. 375 de fecha veintisiete (27) de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto[71] (Bolívar) por la cual Pedro Rafael Fernández Yepes dice vender a Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez el predio "*parcela No. 9*", registrada ante la oficina de instrumentos públicos de El Carmen de Bolívar bajo la matrícula inmobiliaria No. 062-23542.

El segundo, referido a la situación de violencia tanto la general como aquella regional que generó el despojo en el predio objeto de la restitución como en su colindancia, se halla abundantemente decantado con lo reseñado y valorado con anterioridad.

Respecto a la temporalidad del hecho victimizante, basta con el repaso de la fecha en que se solemnizó la escritura pública de compraventa acabada de relacionar para concluir que este requisito se encuentra cumplido; la prueba documental nos enseña que el despojo (negocio de transferencia) ocurrió en el año 2008, que fue el momento en que se consolidó la pérdida del derecho de dominio que no pudo disfrutar el actor, debido a los embates violentos que se presentaban desde el momento mismo en que adquirió el derecho -1998- vale decir, dentro de la temporalidad para la aplicación de la Ley 1448 de 2011 que inicia el 1º de enero de 1991 y va hasta la terminación de su vigencia[72].

---

[71] Folio 144 cuaderno 1
[72] De diez (10) años, contados desde su promulgación -10 de junio de 2011- artículo 208 Ley 1448 de 2011.

En este lapso -*1998 a 2008*- siguiendo con el documento "*Contexto definitivo Zona Baja de El Carmen de Bolívar*"[73] esplende la indicación hecha con base en las cifras del Departamento de Prosperidad Social -antes Acción Social- que catalogan a El Carmen de Bolívar ***como el municipio con el mayor desplazamiento a nivel nacional en el periodo comprendido entre 1997 y 2008***, con un total de 64.607 personas, dato que aunado al volumen de reclamaciones radicadas ante la Unidad de Restitución de Tierras para el año 2012, reflejan la intensidad y crudeza de la violencia padecida en la región[74].

Demostrados los supuestos presuntivos, deberán salir avante -hasta ahora- y salvo prueba en contrario, las pretensiones de la acción restitutoria encaminada a declarar la inexistencia de la compraventa contenida en la escritura No. 375 del veintisiete (27) de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto (Bolívar), con los efectos consecuentes.

A continuación se tratará el tema de la ocurrencia del fenómeno de la concentración de la propiedad y la significativa alteración del uso de la tierra que trajo como consecuencia la eliminación de la agricultura de consumo y sostenimiento dándose sustitución por monocultivos, aspectos que por su especial injerencia en este proceso se desarrollaran con amplitud, y paralelo a ello se abordaran situaciones que por su particularidad deben quedar evidenciadas.

8.1. Veamos entonces cómo la transferencia del derecho real de dominio de la víctima se constituye en una trama para la legitimación del despojo o, lo que es lo mismo, la adquisición arbitraria e ilegal del patrimonio de este último, en beneficio de un fenómeno de concentración de la tierra.

Cuando la norma utiliza la expresión *arbitraria,* se está dejando sentado que es la carencia de fundamento legal o ausencia de norma alguna sobre la cual se sustente una actuación; y de otra parte, con la franca contradicción entre una actuación y la normatividad vigente, tanto de índole nacional como internacional.

---

[73] Folio 154 C.1
[74] Folio 164 C.1

Como lo hemos reseñado, el solicitante transfirió su derecho de propiedad a Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, quien de manera irrefragable se aprovechó de la situación de violencia que se vivió en la zona. Con afán de adquirir los predios, acudió a intermediarios -según declaró el actor, Jairo Bayuelo fue quien gestionó el negocio jurídico mediante el cual perdió el vínculo con la parcela y así lo ratificó Analfis Sofía Rivero Domínguez[75]- para que propiciaran la venta de tierras por parte de aquellos que sufrieron directa o indirectamente de una etapa del conflicto armado interno. Tierras que pasaron a formar parte de un enorme y ansioso proyecto de concentración de la propiedad para sustituir la agricultura de consumo y sostenimiento por un monocultivo.

Según los testimonios recogidos para ensamblar el informe *"Contexto Definitivo Zona Baja de El Carmen de Bolívar"*[76] que abarca *"El relato histórico del despojo de tierras de la zona baja del Carmen de Bolívar"* que evidencia la *"precariedad en la tenencia, violencia generalizada, ilegalidad en compraventas masivas y concentración ilegitima en la propiedad"* los principales compradores masivos fueron: Luis Fernando Sierra, Manuel Berrio, Álvaro Echeverría, Darío Saldarriaga, Héctor Rivera Espinosa, Rubén Darío Vélez, Elkin sierra y Faisar Palis[77]. En el mismo, de manera decisiva se reconoce a Jairo Bayuelo como intermediario de Álvaro Echeverría y se narra con absoluto detalle la forma en que operaron para hacerse a la propiedad de la tierra, así:

> *"Buena parte de los reclamantes también identifica a Jairo Bayuelo[78] como intermediario de Álvaro Echeverría y afirma que a través de él fue adquirida buena parte de las parcelas del predio el Respaldo I y II y el Aceituno[79].*
>
> *(...) las víctimas venden las tierras al señor Jairo Bayuelo, siguiendo la ruta marcada por el señor Teobaldo Meza; acudían a la casa del señor Bayuelo, que funcionada (sic) como oficina de compra de predios en la*

---

[75] Actúo como apoderada de Pedro Rafael Fernández Yepes en el negocio de compraventa celebrado con Álvaro Echeverría Ramírez, mediante escritura pública No. 375 del 27 de junio de 2008. Rindió testimonio el treinta (30) de abril de 2014 el cual se encuentra en disco compacto a folio 543 del cuaderno 2, en ese momento al respecto ella dijo: *"Los primeros contactos fueron con personas diferentes al señor Echeverría (...) el señor Jairo Bayuelo y un señor de apellido Mesa, habían dos contactadores"* (H. 1:46:38).

[76] Hecho por la Unidad de Restitución de Tierras

[77] Folio 166 C.1

[78] Jairo Bayuelo tiene una casa en el centro del Carmen de Bolívar, donde según algunos reclamantes se hicieron buena parte de las transacciones de tierras.

[79] Testimonio de los solicitantes. Id's: 57729, 56217, 57363, 57745, 57886, 58133, 57989, 58163, 58886.

zona baja del Carmen de Bolívar, quien ofertaba el precio por valor de $300.000 la hectárea, e informaba que se pagaría un 50% de la venta del predio cuando se firmaba la promesa de compraventa y el saldo se pagaría en un mes cuando se hiciera la medición del predio. De igual manera dejaba claro que los costos de medición de la tierra, realización de trocha, pago de comisión por venta e impuesto predial, serían asumidos por el vendedor y descontados en el segundo pago.

(...) Con relación a las personas con las cuales los campesinos realizaron las ventas de las tierras estos manifiestan que fue con el señor Jairo Bayuelo, quien trabajaba para Jairo Echevarría (sic), a los cuales precisan que le vendieron de manera colectiva."[80]

(...)

"Otra ficha fundamental para la adquisición de tierras de manera masiva, como se anotó, fue el Sr. Jaime Bayuelo (sic), reconocido habitante de la cabecera municipal de El Carmen de Bolívar cuya casa grande y tradicional esquinera en el centro de la ciudad se convirtió, para los campesinos que vendieron sus tierras, en el lugar emblemático donde se realizaban las transacciones de la zona baja de manera sistemática con un modus operandi que coincide en montos, pagos e incluso en las deducciones del valor pactado."[81]

También, en el documento Línea del Tiempo aportado por la Unidad, se cuenta la presión ejercida por quienes actuaron como intermediarios de los concentradores de tierras, Teobaldo Meza y Jairo Bayuelo, participaron activamente en la compra masiva de tierras, apelando a la intimidación, a los campesinos les vociferaban: "*que si no vendían se quedarían encerrados en el predio, porque ya todos los vecinos habían vendido, que los que habían comprado eran personas extrañas, que no iban a poder entrar, que se quedarían encerrados dentro del predio y para entrar tendría que ser con helicóptero."*[82]

Sin hesitación alguna, se encuentra que Jairo Bayuelo tuvo un papel protagónico en la adquisición masiva de tierras, fungiendo como intermediario, constriñendo a los parceleros para que vendieran, concretamente: labrar el camino del despojo.

Adicional a esto, eran latentes los rumores de que los predios estaban minados, en el mismo informe se consignó que: "*manifiestan los campesinos*

[80] Folio 166 vto. C.1
[81] Folio 171 C.1.
[82] Folio 151 vto. C.1

que tienen conocimiento que una persona que presuntamente era un comprador de tierras, fue víctima de una mina dentro del predio Aceituno cuando estaba visitando las tierras que supuestamente iba a comprar"[83].

Luego, Echeverría Ramírez vende la parcela No. 9 a Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo (contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 853 del 2008 de la Notaría Única de San Jacinto[84]), quien a su turno, según la escritura No. 1336 del doce (12) de marzo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín[85] transfiere el predio a título de la singular modalidad de adición a fideicomiso para incrementar el patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1435 cuyo vocero y administrador es: Fiduciaria Fiducor S.A., sociedad que se opone a las pretensiones del actor.

Palmario es, que Echeverría Ramírez y Saldarriaga Jaramillo propiciaron todo un andamiaje que acarreó la concentración de la propiedad de la tierra, fenómeno que continuó Cementos Argos S.A.

Pero, *¿De dónde se desprende esta condición de "acumuladores" o concentradores de la propiedad de la tierra?*

Respecto de Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, en el informe de Contexto, al que nos venimos refiriendo, se establece con determinación y claridad, que:

> *"es de lejos la persona con mayor cantidad de tierras adquiridas equivalente a un 65% y a su vez él es el representante legal de la Agropecuaria Tierras de Promisión que tiene el mayor porcentaje de tierras adquiridas como persona jurídica."*[86]

Y, de manera contundente, del informe de la situación registral de predios rurales en los Montes de María elaborado por la Superintendencia de Notariado y Registro[87]; este resulta elemental para avizorar el fenómeno que se propició por conducto de los hechos de violencia padecidos en la región.

---

[83] Folio 152 C.1.
[84] Folio 131 C.1.
[85] Folio 73 C.1.
[86] Contexto Definitivo Zona Baja de El Carmen de Bolívar: El relato histórico del despojo de tierras de la zona baja del Carmen de Bolívar, folio 170 C.1
[87] *"SITUACIÓN REGISTRAL DE PREDIOS RURALES EN LOS MONTES DE MARÍA"*. Informe de resultados de investigación adelantada por la SNR en las oficinas de registro de Instrumentos Públicos de Carmen de Bolívar, Cartagena, Sincelejo y Corozal. PROYECTO TIERRAS. Superintendencia de Notariado y Registro, Bogotá D.C., abril de 2011. Obrante en disco compacto a folio 334 cuaderno 2, archivo: "Informe General Montes de María".

En dicho análisis registral, se enfatiza en que "*se ha evidenciado que algunas personas naturales han adquirido tierras a nombre propio y adicionalmente a través de personas jurídicas en las que son sus representantes legales dando como resultado una excesiva concentración de tierras en cabeza de un solo titular, ya sea natural y/o jurídica*"[88].

Resulta incontrastable, que el conflicto armado causante del desplazamiento colectivo en la zona de El Carmen de Bolívar, primero, desequilibró el mercado por la despoblación de la zona y luego, gestó la compra masiva de tierras, las ostensibles circunstancias estructurantes de ésta situación, se consolidan con las cifras más representativas que reflejan la acumulación de tierras y que permiten ilustrar nítidamente la gran cantidad de propiedades que fueron concentradas en unas pocas personas.

En el estudio de la Superintendencia, se recopilan datos respecto del número de propiedades y hectáreas acumuladas en cabeza de esos pocos, se presentan de manera sintética y para el caso que nos ocupa inevitable es, en lo que atañe a los protagonistas que hemos mentado, extractar los siguientes:

Propietario	**No. propiedades Masivas**	**Hectáreas**	**Metros**	**Total Hectáreas**
Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez	48	4.634	161.656	4.650
SOCIEDAD TIERRAS DE PROMISION S.A. Representante Legal: Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez	31	1.639	54.651	1.644
Reforestadora del Caribe S.A.	15	2.093	12.954	2.094
Cementos Argos S.A.	6	942	2.360	942
Fiduciaria FIDUCOR S.A.[89]	67	3.300	182.786	3.318

[88] *Ibídem.* Pág. 47
[89] En el cuadro visible a páginas 48 y 49 del Informe de la SNR se otea que la sociedad Fiduciaria Fiducor S.A. se encuentra relacionada dos (2) veces, por lo tanto los datos allí insertos se sumaron.

Números que exhiben paladinamente, la verosimilitud de la ocurrencia del fenómeno de concentración de la propiedad, que conllevó, como más adelante lo veremos, a producir alteraciones significativas de los usos de la tierra, sustituyéndose la agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos.

El trabajo elaborado detalla como en los años 2008, 2009 y 2010 personas naturales y/o jurídicas adquirieron tierras en forma masiva[90], muchos de esos predios, parcelas adjudicadas por el INCORA o el INCODER. Concerniente a la modalidad de los negocios, detalla que se autorizaron e inscribieron "*varias escrituras en las que se especifica que el inmueble se trasfiere a título de "Adición a Fieicomiso" en donde el tradente es un particular, el fideicomitente es una sociedad (Cementos Argos S.A.), en la misma escritura se deja sin efectos las promesas de compraventa entre el tradente y Cementos Argos (Fideicomitente) y se efectúa la transferencia de dominio del inmueble del tradente "**por cuenta del Fideicomitente**" a un "Patrimonio Autónomo" que lo adquiere y recibe materialmente y la transferencia se hace a título de "**Adición al Fideicomiso**"*.[91]

En un estudio de la línea de investigación '*Tierra y Conflicto*' del Grupo de Memoria Histórica, se identificaron tres factores que han facilitado la efectividad de las compras masivas de inmuebles en el sector de El Carmen de Bolívar: ***i)*** *la incapacidad de los campesinos para retornar debido a problemas de seguridad;* ***ii)*** *la precariedad de la situación de los campesinos que son parceleros del otrora INCORA, ahora INCODER;* ***iii)*** *los pasivos y deudas a cargo de los campesinos*. Al respecto se precisó que, hasta el primer semestre del año 2009 aparecían registradas un total de "*15.000 hectáreas acumuladas por sólo 20 propietarios individuales y empresas agropecuarias, a través de la compra de 257 predios pequeños y medianos y solo algunos predios de mayor extensión. La mitad de esos 257 predios (133 predios) habían tenido un carácter colectivo, es decir, fueron parcelaciones de reforma agraria. Los registros de los que tuvo conocimiento MH muestran que ese traspaso de parcelas a nuevos compradores se hizo a través de procedimientos administrativos dudosos o aprovechándose de las deudas por las que las y los desplazados ya no podían responder (…) En términos generales, lo que observa MH*

[90] Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez adquirió tierras a nombre propio y por intermedio de la Sociedad Tierras de Promisión S.A., Cementos Argos S.A. lo hizo directamente, por conducto de su filial Reforestadora del Caribe S.A. y de la Fiduciaria Fiducor S.A. vocera y administradora de los patrimonios autónomos de los que era beneficiaria.
[91] *Ibídem,* pág. 103

es un patrón de luchas campesinas, adjudicaciones de tierras, violencia y despojo. Este último opera, bien por el abandono de la tierra a causa de amenazas directas, o bien por las ventas forzosas que enmarcan un proceso de concentración de la tierra."[92]

8.2. Adicionalmente, de la escritura pública No. 1336 del doce (12) de marzo de 2010 también se infiere la evidente concentración de la propiedad sobre predios colindantes con el aquí solicitado, a pesar de haber sido entregados como Unidad Agrícola Familiar (UAF) lo que de hecho contraría lo dispuesto en la Ley 160 de 1994[93].

Ello en atención a que los diez predios producto de la división material del inmueble El Aceituno -que se identificaba con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-7384 (folio cerrado)- que origina los títulos en calidad de UAF en favor de: Manuel María Olivera Fernández, Leonardo Favio Fernández Tovar, Tomás Barrios Fernández, Rodrigo Enrique Torres Niebles, Jader José Olivera Cárdenas, Hermides Alfonso Olivera Cárdenas, Fernando Rafael Fernández Yepes, Oscar Luis Lajud Yepes, Pedro Rafael Fernández Yepes y José de los Santos Olivera Fernández, fueron adquiridos con subsidios otorgados por el desaparecido INCORA conforme consta en la escritura No. 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998[94].

El bien inmueble Parcela 9, fue producto de un proceso de reforma agraria, encaminado primordialmente a emprender e integrar enormes esfuerzos, tendientes a cambiar la estructura social de la tenencia de la tierra en el sector rural, con el fin de "*eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico*" (art. 1°, Ley 135 de 1961); que de por sí, también implica el acceso a la propiedad rural

---

[92] Grupo de Memoria Histórica de la Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación. Resumen ejecutivo. Informe La Tierra en Disputa; mecanismos de desalojo y resistencias campesinas en la costa caribe 1960-2010 .consultado en www.memorialhistorica-cnrr.org.co.

[93] Ley que fue derogada por la Ley 1152 de 2007, la cual fue a su vez declarada inexequible mediante la sentencia C-175 de 2009, empero, la Corte Constitucional en sentencia C-402 de 2010 con ponencia del Magistrado Luis Ernesto Vargas Silva de manera abundante y suficiente concluyó, que la *reincorporación* de las normas derogadas por el artículo 178 de la Ley 1152 de 2007 era imprescindible para la protección de bienes y valores constitucionales interferidos por la normatividad derogada, entre ellas la Ley 160 de 1994; la sentencia no señala otra cosa que, con la declaratoria de inexequibilidad de la ley 1152 se produjo la reviviscencia automática del ordenamiento derogado, entre ellas la ley 160.

[94] El cual fue otorgado en cumplimiento de la función prevista para dicho instituto por el numeral 7 del artículo 12 de la mentada Ley 160: *"Otorgar subsidios directos que permitan la adquisición de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos que no la posean, a los minifundistas, a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional, a mujeres campesinas jefes de hogar y a las que se encuentren en estado de desprotección social y económica por causa de la violencia, el abandono o la viudez y carezcan de tierra propia o suficiente, de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley".*

por parte de las clases menos favorecidas, campesinos que exploten la tierra, en aras de salvaguardar el derecho a usarla y trabajarla como fundamento originario de su adquisición.

Las razones expuestas en precedencia se encuentran consolidadas, con la fortaleza inamovible erigida por la Ley 160 de 1994, que desde su artículo 1°, contempla que es deber del Estado promover el acceso progresivo de la propiedad de la tierra a los trabajadores agrarios, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina; así como la de reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados, precisamente, a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico, entre otros mecanismos, a través de la implementación de programas de redistribución de la propiedad, para *"dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, mayores de 16 años que no la posean, a los minifundistas, mujeres campesinas jefes de hogar (...) y a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional"*.[95] Esto se acompasa con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley en cita, que enlistaba como función del INCODER (hoy en liquidación[96]): *"Realizar directamente programas de adquisición de tierras mediante negociación directa con los propietarios que las enajenen en la forma prevista en el Capítulo VI de esta Ley, para redistribuirlas en favor de los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, los minifundistas, comunidades indígenas, a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional, a los habitantes de regiones afectadas por calamidades públicas, mujeres campesinas jefes de hogar, o solas por causa de violencia, abandono o viudez y para reubicar ocupantes de zonas que deban someterse a un manejo especial o de interés ecológico"*.

Refulge lo anterior, toda vez que el predio objeto de la *Litis* es uno de aquellos que proviene de compra con subsidio[97], otorgado por el desaparecido INCORA en un setenta por ciento (70%)[98] a los compradores del predio "El Aceituno" -entre ellos al accionante- buscando reformar la estructura de la propiedad, para dotar de tierras a hombres y mujeres campesinas de escasos recursos y a pequeños y medianos productores

[95] Numeral 2° del artículo 1° de la Ley 160 de 1994. En consideración de tal situación fue que el Consejo Directivo del INCODER produjo el Acuerdo 349 de 2014.
[96] Decreto 2365 del 7 de diciembre de 2015
[97] En el numeral sexto de la escritura pública No. 285 del 18 de agosto de 1998 así quedó establecido, que los compradores de los predios que por ese instrumento se adquieren resultaban beneficiados del subsidio del artículo 20 Ley 160 de 1994. Ver folio 66 vto. C.1
[98] Folio 70 C.1

rurales, a través de la constitución de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) que promuevan su uso eficiente, racional y sostenible.[99]

Tales reflexiones resultan útiles en la comprensión del caso aquí debatido al evidenciar que las actuaciones de Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, Jairo Bayuelo, Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo y la sociedad Fiduciaria Fiducor S.A. engendran una auténtica *contrarreforma agraria,* que atenta contra la Constitución Nacional y los preceptos anotados, por el modo inequitativo de acumular tierra y concentrar la propiedad, obteniendo un aprovechamiento de la zozobra originada por el conflicto armado, aniquilando los intereses y derechos de los campesinos víctimas, causando desarraigo, alterando el uso de la tierra para imponer proyectos productivos como Teca, palma de aceite o ganadería extensiva en un claro detrimento de la producción agrícola ejercida por el campesinado.

Evidentemente, un campesino que provee su sustento y el de su familia de su terruño, al desplazarse queda indefenso pues su actividad económica se funda básicamente en la agricultura y particularmente en aquella de consumo y sostenimiento. Al respecto, la Comisión de Seguimiento a la Política Pública sobre el Desplazamiento Forzado destacaba que *"el despojo del patrimonio significó a la vez pérdida del hábitat, destrucción de parte de los activos productivos y abandono del territorio al cual pertenecían los desplazados rurales (...) en el desplazamiento forzado se produce una pérdida repentina, y generalmente total, del patrimonio y una interrupción abrupta de la posibilidad de emplear la experticia laboral desarrollada,* ***al pasar el desplazado de la noche a la mañana, de un ámbito rural a un ámbito urbano en donde quedan inhabilitadas la mayor parte de sus capacidades para obtener ingresos*** *(...) puede afirmarse que los desplazados que vivían y trabajaban en el campo han sufrido un triple proceso simultáneo de desarraigo (desterritorialización), de despojo (pérdida patrimonial) y de inhabilitación laboral."*[100] (Negrita y subraya para resaltar)

Es decir, que no sólo motivaciones bélicas sino también meramente económicas han provocado la acentuación de este fenómeno,

---

[99] ¿Qué es el Fondo Nacional Agrario (FNA)? *Ver*: http://www.incoder.gov.co/metasformalizacion/fna.aspx

[100] Comisión de Seguimiento a la Política Pública sobre Desplazamiento Forzado. Proceso Nacional de Verificación. Décimo primer informe. Págs. 8 y 9. En: http://viva.org.co/documentos/cat_view/1-comision-de-seguimiento

particularmente en zonas aptas para el cultivo, la producción, y distribución de variados bienes y servicios.

8.3. Llegado a este punto, como hemos dicho, la parcela No. 9 cuya propiedad adquirió Fernández Yepes el dieciocho (18) de agosto de 1998 quedó sometida al régimen de Unidad Agrícola Familiar (U.A.F.), así se consignó en el documento público No. 285[101]. Tal circunstancia, debe verse en armonía con lo dispuesto en su momento por la Ley 1152 de 2007 la cual fue declarada inexequible mediante la sentencia C-175 del dieciocho (18) de marzo de 2009[102], pero que se encontraba vigente para el momento en que Echeverría Ramírez compra el bien inmueble parcela No. 9 -el veintisiete (27) de junio de 2008- y que establecía en su artículo 172, que:

> *"Quienes hubieren adquirido del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, Incora en liquidación, o del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, unidades agrícolas familiares con anterioridad a la vigencia de la presente ley, o en todo caso sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley 135 de 1961, o al régimen de transición previsto en la Ley 160 de 1994 continuarán sometidos hasta la culminación del plazo respectivo al régimen de la propiedad parcelaria que se expresa a continuación:*
>
> *(...) 2. Hasta cuando se cumpla un plazo de diez (10) años contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas, o a entidades de derecho público para la construcción de obras públicas o con destino al establecimiento de un servicio público, y en tal caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del Incoder para enajenar la Unidad Agrícola Familiar.*
>
> *El Instituto dispone de un plazo de tres (3) meses contados a partir de la recepción de la petición para expedir la autorización correspondiente, transcurridos los cuales, si no se pronunciare, se entenderá que consiente en la propuesta del adjudicatario. Sin perjuicio de la declaratoria de caducidad de la adjudicación, serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención de lo aquí dispuesto y no*

---

[101] *"RÉGIMEN DE UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: Como LOS COMPRADORES de los predios que por este instrumento se adquiere son beneficiarios del subsidio establecido por el Artículo 20 de la ley 60 de 1994, la propiedad que cada uno de ellos adquiere queda sometida al Régimen de Unidad Agrícola Familiar previsto en el capítulo X de la ley 160 de 1994 y demás normas reglamentarias, en consecuencia los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras que contengan la transmisión del dominio o la posesión de los predios en los que no se protocolice la autorización expresa y escrita del INCORA para llevar a cabo la enajenación".* Folio 66 vto. C.1.

[102] Corte Constitucional, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

podrán los Notarios y Registradores autorizar e inscribir escrituras públicas en las que no se protocolice la autorización del Instituto, o la solicitud de autorización al Incoder, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo."

El texto original del artículo 20 de la Ley 160 de 1994 -que fuere derogada por la Ley 1152 de 2007- normativa bajo la cual resultó beneficiado Pedro Rafael Fernández Yepes, consagraba que el subsidio otorgado a los sujetos de reforma agraria quedaría siempre sometido a la condición resolutoria de que el beneficiario no incumpla con las exigencias y obligaciones previstas en dicha Ley, relacionadas con la explotación, transferencia del dominio o posesión y las calidades para ser beneficiario de los programas de dotación de tierras, durante un lapso de 12 años, y la consecuencia era que: "*Cumplida la condición resolutoria y establecida por el Instituto, se hará exigible la devolución del monto del subsidio reajustado a su valor presente*", el texto actual, dispone que: "*Quien transfiera la propiedad, posesión o tenencia de la parcela adquirida mediante subsidio, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas de Reforma Agraria*" e incluso advierte que "*El nuevo adquirente o cesionario será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido en el predio.*"[103]

Pese a que el cambio normativo redujo este tiempo, dado que la Ley 160 de 1994 determinaba que la condición resolutoria estaba fijada a doce (12) años mientras que la Ley 1152 de 2007 dijo que diez (10), aun así, el negocio de compraventa se hizo sin que el plazo hubiera vencido y sin mediar autorización del INCODER o siquiera con la solicitud de autorización y la declaración juramentada del adjudicatario de no haber recibido respuesta en el término previsto; pues como lo vimos la venta de la parcela No. 9 sometida a Régimen de Unidad Agrícola Familiar se hizo el veintisiete (27) de junio de 2008, es decir: 9 años, 10 meses y 9 días después de que Fernández Yepes fuera beneficiado con el subsidio del 70% para la compra del predio, lo que de contera generaba la nulidad del contrato por contravenir lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 172 de la Ley 1152 de 2007; aunado a que es evidente que la transferencia del derecho de dominio no se realizó a un campesino de escasos recursos sin tierra o minifundista, sino a un empresario, reconocido latifundista en la región.

[103] Artículo 25 Ley 160 de 1994

8.3.1. De otro lado, en el mencionado diagnóstico registral, respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23542 que identifica el bien objeto de este proceso, frente a la condición resolutoria al subsidio inserta en la anotación 2, estableció que no tiene validez en virtud de la corrección que se hiciera mediante turno 2009-062-3-682 del 07/12/2009[104]; si bien es cierto que en la reseñada anotación se dice que no tiene validez, no lo es menos que lo argüido por la Superintendencia discrepa de la salvedad dejada en el folio, que indica: "*CAMBIO ESTADO DE ANOTACION 02* ***VALE*** *ART. 35 DECRETO 1250/70*"[105] (negrita para resaltar), corrección que se hace con el mismo turno.

En todo caso, se pormenoriza ésta situación, únicamente en pro de ordenar a la Superintendencia de Notariado y Registro revisar ésta contradicción; y disponer que se verifique si la oficina de registro de instrumentos públicos de El Carmen de Bolívar solvento las advertencias hechas en el análisis registral del f.m.i. No. 062-7384[106] contenido en el estudio de títulos SNR-2013-EE2006 de enero de 2013, que concluye que existe un defecto en el proceso de registro, por el que solicitaría a dicha ORIP iniciar las gestiones para que los folios reflejaran su verdadero estado jurídico.

8.4. Como una respuesta al desplazamiento de la población rural por efecto de la violencia y su íntima relación con el abandono, el despojo y el *aprovechamiento indebido de dicha situación para la acumulación de tierras*, se impusieron mediante la Ley 387 de 1997, unas medidas destinadas a la protección de los bienes de la población víctima de estos vejámenes, con el propósito de evitar la consumación del desplazamiento, en unos casos o, de superarlo, en otros; ésta ley crea los Comités de Atención a la Población Desplazada cuya misión es la de tomar toda clase de **acciones jurídicas** y **asistenciales** destinadas a resolver y precaver situaciones relativas al fenómeno mismo, sus causas y consecuencias.

Entonces, se adoptan una serie de medidas cautelares que son consecuencia de la declaratoria de desplazamiento efectivo o de riesgo inminente de desplazamiento dentro de una zona determinada, por parte del Comité

---

[104] Folio 98 C.1
[105] Folio 35 C.1.
[106] Folio cerrado, que correspondía al predio conocido como El Aceituno el cual se dividió en 10 parcelas, una de ellas, objeto de la acción que nos ocupa.

Municipal, Distrital o Departamental de Atención Integral a la Población Desplazada, a fin de evitar el despojo, el abandono o la enajenación forzada e ilegal de bienes inmuebles en el área de declaratoria y, de paso, generar condiciones propicias para el retorno.

El Decreto 2007 de 2001 desarrolla la naturaleza, alcance y funciones de estos Comités para la atención y prevención del desplazamiento, creados por Decreto 2569 de 2000, disponiendo entre otros muchos aspectos que le corresponde, informar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, sobre la declaratoria de riesgo de inminente desplazamiento, lo que implica la identificación de los propietarios o poseedores de predios rurales que pudieren resultar afectados con los supuestos fácticos que motivan a la misma, a la que se suma la solicitud expresa de que se abstengan de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de aquellos bienes, mientras permanezca vigente esta declaratoria, salvo que se acredite el cumplimiento previo de los requisitos especiales establecidos en el decreto para autorizar la enajenación de estos.

Tales requisitos determinan que únicamente es admisible la transferencia del derecho de dominio de los bienes sujetos a este sistema de protección respecto de los cuales: **i)** se obtiene la autorización del respectivo Comité, o **ii)** la transferencia se haría a favor del INCORA o del INCODER, de conformidad con el numeral 1° del artículo 19 de la Ley 387 de 1997 que prefija que el Instituto Agropecuario de la Reforma Agraria establecerá *"un programa que permita recibir tierra de personas desplazadas a cambio de la adjudicación de otros predios de similares características en otras zonas del país."*

En consecuencia, la Oficina de Instrumentos Públicos está autorizada para inscribir únicamente los actos de transferencia respecto de los cuales haya autorización del Comité, documento que deberá ser incorporado al contrato o acto de transferencia. Una vez cesen los hechos que originaron la declaratoria, el Comité expedirá un acta en la que será consignada esa eventualidad y oficiará, tanto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente como al INCORA, para que lleve a cabo el

levantamiento del impedimento a la libre enajenación, transferencia o titulación de los bienes respectivos.[107]

Como objetivo ulterior podemos afirmar con certeza que estas medidas buscan alcanzar varios objetivos constitucionalmente válidos: desestimular el despojo, el abandono, la apropiación ilegal y arbitraria de tierras así como el desplazamiento en sí mismo, además de favorecer la consolidación de condiciones más propicias para el retorno y la reparación, obligaciones ineludibles a cargo del Estado. Y adicionalmente, por cuanto ellas contribuyen a evitar un aprovechamiento del estado de necesidad en que se encuentra una víctima de desplazamiento sometida a eventos que innegablemente determinan una alteración en su voluntad.[108]

Para el efecto, el Gobernador de Bolívar en su condición de Presidente del Comité Departamental de Atención Integral a la Población en Situación de Desplazamiento, de acuerdo a las facultades establecidas en el artículo 7° de la Ley 387 de 1997 y el 128 de la Ley 1152 de 2007 emitió la Resolución No. 01 del 03 de octubre de 2008[109] por medio de la cual se declara en inminencia de riesgo de nuevos fenómenos de desplazamiento por las tensiones interiores originadas por la venta masiva e indiscriminada de tierras, que pueden alterar el orden socioeconómico de la Zona Baja del Municipio de El Carmen de Bolívar. No obstante, la misma no fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 062-23542 lo que la hace inoponible; el legislador colombiano en el Decreto 1250 de 1970 que regula la inscripción de inmuebles en las oficinas de registro de Instrumentos Públicos, como servicio a cargo del Estado, previó entre otras, la función de dar publicidad y hacer oponible a todo el mundo los actos, negocios y providencias referidas a inmuebles; el artículo 44 del referido estatuto prescribe que por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o a inscripción surtirá efectos respecto de terceros sino desde la fecha de aquel. Es decir, que la publicidad producida con la inscripción en el registro público, jurídicamente, en materia de inmuebles, hace las veces de notificación y publicidad con efectos *erga omnes*, de tal suerte que desde entonces nadie podrá

---

[107] Parágrafo 1° del artículo 1° del Decreto 2007 del 2001
[108] Corte Constitucional. Sentencia T-699A del veinte (20) de septiembre de 2011. M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.
[109] Folio 172 C.1.

válidamente ignorar el hecho, acto, negocio o providencia que refleje la situación jurídica del bien.

Pero tal circunstancia devela una irregularidad registral, por cuanto en predios colindantes producto de la misma división material si fue incorporada (062-23539; 062-23541[110]), lo que muestra que la protección abarcaba la zona en la que se ubica el predio en el que se echa de menos su inscripción (062-23542). Por situaciones como ésta, al violarse el régimen de protección a la población desplazada, la normatividad registral y la legislación agraria, la Registradora de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar para ese entonces (26 de junio de 2006 al 4 de abril de 2011) -Ana Regina Güete Herrera- "*incurrió en falta disciplinaria*"[111] según concluye la Procuraduría, al comprobarse que desatendió el deber de atender normas e instrucciones de obligatorio cumplimiento en el ejercicio de sus funciones y que con su comportamiento "*permitió el incremento patrimonial injustificado a favor de terceros e incurrió en la conducta descrita en la ley penal como prevaricato por omisión, por lo cual le impuso la máxima sanción disciplinaria consistente en destitución e inhabilidad general por el término de veinte años para el ejercicio de funciones públicas.*"[112]

Se convierte en un deber impostergable, definir, que la mera inoponibilidad derivada de la no inscripción en el registro público inmobiliario comienza a no ser suficiente, puesto que se impone a los compradores, extremar sus cautelas a fin de confirmar, en la medida de lo posible, que ninguna de las tradiciones registradas en el folio de matrícula inmobiliaria fue producto de la fuerza intimidatoria de grupos ilegales al margen de la ley, mucho más, cuando como en el caso presente, se trata de compradores expertos que eran conscientes de la terrible y traumática época de violencia que se vivió en la región, que ante la compra masiva de tierras, se les hace inexcusable aducir que no conocían de la medida por no estar inscrita.

De todas maneras, la emisión de la Resolución 001 se hizo el tres (3) de octubre de 2008, es decir, después de consolidado el despojo -veintisiete

---

[110] Folio 95; folios 106 y 115 C.1

[111] Boletín 801 publicado el 8 de agosto de 2012, en la página web de la Procuraduría General de la Nación, En fallo de primera instancia, Procuraduría General de la Nación sancionó a tres registradores de instrumentos públicos de Sucre y Bolívar. En: http://www.procuraduria.gov.co/portal/En-fallo_de_primera_instancia__Procuraduria_General_de_la_Nacion_sancion__a_tres_registradores_de_instrumentos_publicos_de_Sucre_y_Bol_var.news

[112] *Ibídem.*

(27) de junio de 2008- por lo que en este evento la protección imperaría a favor del despojador.

8.5. Frente a la afirmación esbozada en antes, según la cual se aúna a la concentración de la propiedad las alteraciones significativas de los usos de la tierra dándose la sustitución de la agricultura de consumo o sostenimiento por monocultivos, la sociedad opositora en el escrito que plantea su resistencia, señaló que:

> *"La promesa de compraventa tuvo por objeto varios inmuebles ubicados en la misma zona, dado que el proyecto de reforestación agroindustrial así lo requería (...)*
>
> *Cementos Argos S.A. decidió adquirir ese predio en el año 2010, para incorporarlo a un proyecto agroindustrial de amplias repercusiones económicas y sociales (...) la motivación de Cementos Argos S.A. al adquirir éste y otros inmuebles situados en distintas regiones del país, fue incorporarlos a un amplio proyecto forestal establecido por la compañía años atrás, de grandes repercusiones. (...) El predio El Aceituno – Parcela # 9 hace parte del proyecto forestal que Reforestadora del Caribe, filial de Cementos Argos S.A., adelanta en esta región (...) Cementos Argos S.A. tiene hoy en el sector del Carmen de Bolívar una plantación de 1.013 Hectáreas".*

Con la oposición se allegó todo un cartapacio de información relacionada con el gigantesco proyecto de captura de CO2 mediante plantaciones de Teca que viene desarrollando Cementos Argos en el Municipio de El Carmen de Bolívar, en el que está inmerso el predio parcela 9, que evidencia la alteración significativa del uso de la tierra para la implementación de este monocultivo.

En ese sentido, los testigos del opositor al respecto manifestaron:

De un lado, **Valentín Federico Vieira Fernández**, quien tuvo contacto directo con los vendedores de los predios y se encargaba de recibir las propiedades, siendo su labor, emitir un concepto técnico de factibilidad de uso del terreno para el establecimiento de plantaciones forestales[113], narra

[113] Minuto 49:05 a 53:00 del disco compacto obrante a folio 498 del cuaderno 2 que contiene la grabación de la audiencia del veintiséis (26) de marzo de 2014.

cómo se dio la adquisición de la tierra para instalar el proyecto agroindustrial de Teca y las circunstancias que envolvieron su ejecución y desarrollo.

Cuenta que la zona se encontraba despoblada por el abandono y *"no se lograba ubicar nunca cada propiedad, se hacía una negociación de un globo de tierras y ese globo la persona que lo vendía debería entregárnosla debidamente delimitado en su perímetro con una cerca, para construir esa cerca se limpiaba el terreno con un buldócer, se mandaba una cuadrilla de gente que construyera la cerca"*[114] que *"Los vendedores ofrecían un paquete, un globo, ese globo estaba compuesto por una serie de sub lotes, era imposible identificar uno por uno (...) recibíamos un paquete, un grupo de terrenos".*[115]

Se le pregunta si Argos adquirió los predios de manos de los iniciales adjudicatarios o de posteriores compradores, respondió: *"en el caso que nos refiere hoy de manos del señor Daniel Saldarriaga (...) con nativos o personas nunca tuvimos ningún contacto"*[116]. Agrega, que hubo otras personas con las que se negociaron predios, entre ellos con *"Álvaro Echeverría, Raúl Mora, Alberto Moreno"*[117]. Señala que con los iniciales adjudicatarios del INCORA no se tuvo ningún contacto, no se tuvieron en cuenta para el proyecto social de ARGOS, porque no los conocían, esas personas no estaban en la zona, insiste en que la región estaba desolada, deshabitada. En cuanto al paquete de predios que se adquirió, dijo que el globo, estaba enmontado, no se podía recorrer, no existían cercas, no se podía individualizar por predios, era un paquete de tierras y así se compraba.

Adujo que Daniel Saldarriaga, había hecho algunas mejoras, desmontó una parte, construyó una casa, arregló la vía de entrada, venía haciéndole un trabajo de mejoramiento a la finca, y que a él le compraron aproximadamente 600 hectáreas.

A la pregunta: *"La razón por la cual Argos adquiría todos estos predios, tenía como finalidad única el proyecto de reforestación agroindustrial desarrollado por la Reforestadora del Caribe, su filial."* Contestó: *"Si, el propósito es ese, un uso agroforestal"*[118].

---

[114] *Ibídem*, Min. 34:53
[115] Min. 40:29
[116] Min. 42:52
[117] Min. 43:55
[118] Min. 46:45

De otro, **Mauricio Antonio Moreno Toro**, Gerente Forestal de ARGOS en el lapso comprendido entre 2006 al 2011, señaló que: "*Toda esta adquisición de predios estaba enfocada a un gran proyecto forestal*"[119] porque "*hacer cemento es un muy contaminante (...) entonces eso nos llevó a sembrar madera de Teca (...) desarrollamos un proyecto que implicaba adquirir unos predios para en esos predios hacer las plantaciones forestales*"[120].

De manera elocuente realza que de la zona era importante "*la parte agronómica, las lluvias, el suelo, el sol, eran perfectos para sembrar esta planta, pero adicionalmente estaba la posibilidad de conseguir unas buenas áreas, porque son indispensables para un proyecto forestal*"[121], detallando que "*las compras las hicimos básicamente a 4 o 5 personas que ya tenían muy organizado, le compramos a Álvaro Echeverría, a Daniel, a Alberto Moreno, fueron 5 o 6 personas no más (...) para un proyecto agroindustrial el área debe estar lo más continuamente posible, por facilidad, en lo posible juntos los predios (...) Estábamos aspirando comprar hasta 10 mil hectáreas, en la zona general de los Montes de María*"[122].

Añadió, respecto de los terrenos adquiridos, que: "*en general las tierras que compramos estaban totalmente enmontadas, tierras que hacia 10, 15 o 20 años nadie las visitaba (...) un socio de Daniel Saldarriaga se accidentó en una mina y se murió, en un predio había restos de un campamento, vimos otras cosas que hubo que llamar a la infantería de marina, había esa precaución permanente, de hecho y por ese problema metimos búfalos adelante, para no meter la gente, se hacía una limpieza con equipos y meta búfalos detrás por si hay minas (...) los búfalos fue una cuestión transitoria mientras va llegando la reforestación y sobre todo le insisto, para verificar que no hubiera aparatos por reventar, no fueron un negocio principal, era algo pasajero*"[123].

Tales atestaciones coruscan por su trascendencia para el sub júdice, robusteciendo los argumentos ya desarrollados en relación con el temor que tenían los parceleros en regresar a los predios por el probable minado de estos, lo que evidentemente los condujo a perder su tierra, viéndose compelidos a vender a cualquier precio ante la situación de violencia que palideció la región; situación que fue aprovechada por unos pocos para beneficio personal, quienes acumularon tierras para vender por paquete y

---

[119] Min. 55:45
[120] Min 57:00
[121] Min 58:48
[122] H. 1:14:55
[123] H. 1:17:33

obtener un beneficio económico; como vimos, Álvaro Echeverría Ramírez pagó por cada hectárea de tierra al señor Fernández Yepes el veintisiete (27) de junio de 2008 la suma de $300.000.oo, vendió a los pocos meses -doce (12) de noviembre de 2008- de haber comprado, "aparentemente" en la misma suma a Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, quien a su turno, haciendo una adición al fideicomiso denominado patrimonio autónomo No. 732-1435 cuya vocera y administradora es la sociedad Fiduciaria Fiducor S.A. y cuyo beneficiario es Cementos ARGOS S.A., recibiendo por hectárea el doce (12) de marzo de 2010, $3.300.000.oo, todo esto, para finalmente terminar el predio imbuido en un proyecto forestal que aniquiló la agricultura de consumo y sostenimiento, sustituyéndose por un monocultivo consistente en plantaciones de Teca.

Ese "*precio*" exiguo que le fue pagado en su momento a Pedro Rafael Fernández Yepes, es demostrativo de un desequilibrio económico, que implica un aprovechamiento de una parte frente a otra en el contrato, generada por un estado de anormalidad que debe ser sancionable pues conlleva un enriquecimiento sin justa causa y se torna en un factor sumatorio de presunción de carencia de autonomía de la voluntad del sujeto perjudicado con el contrato.

María Isabel Echeverri Carvajal, quien funge como representante legal de Cementos Argos S.A. y desempeña el cargo de Directora de Sostenibilidad y Directora de la Fundación Argos, concretamente, respecto del proyecto forestal de Teca, adujo que: "*tiene varios fines, el fin principal es el de compensación de las emisiones de CO2, no es el fin único, las especies que nosotros decidimos sembrar son especies que se demoran muchísimos años en crecer, porque esa es la idea que uno busca, que durante todo el crecimiento del árbol haya la captación de CO2, entonces estamos hablando de una especie como la Teca, que para ser explotable desde el punto de vista comercial deben pasar 25 años aproximadamente para poder cortar el árbol y obtener, digamos, una compensación económica adicional a lo que se tiene en materia de captación de gases de efecto invernadero (…) se llama negocio agroforestal porque tiene el componente, no solo, el principal el de captaciones de CO2, pero también explotar desde el punto de vista comercial la parte de la madera*" (H. 1:15:39[124]).

[124] Del disco compacto visible a folio 498 del cuaderno 2 que contiene la grabación de la audiencia del veintiséis (26) de marzo de 2014.

9. La situación jurídica del opositor. Se presenta en esta ocasión como tal, la sociedad FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. quien se opone a la restitución de la parcela objeto de la acción como vocera y administradora del patrimonio autónomo No. 732-1435, cuyo beneficiario es Cementos ARGOS S.A.

Es por eso, que ligeramente, la sociedad Fiduciaria Fiducor S.A. –opositora- habla indiscriminadamente en sus alegatos de Cementos Argos S.A. por cuanto: *"si bien la Fiduciaria Fiducor S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso No. 732-1435, es la legitimada formalmente para participar en este proceso judicial, lo cierto es que lo hace en representación de los intereses de ese Fideicomiso No. 732-1435 y, finalmente, en representación de los intereses de Cementos Argos S.A. que es el beneficiario de ese Fideicomiso y del inmueble El Aceituno- Parcela # 9, que es objeto del mismo";* razón por la que de manera sintética razona que: *"(...) Cementos Argos S.A. es el titular material de los derechos sobre el predio El Aceituno – Parcela # 9 y es, por tanto, la llamada a asumir las consecuencias de una eventual restitución a favor del solicitante y la que debe recibir, por intermedio de Fiducor S.A. y en cabeza del Fideicomiso No. 732-1435, la compensación económica a que tiene derecho como adquirente de buena fe exenta de culpa. (...)* ***Cementos Argos S.A. beneficiaria del Fideicomiso No. 732-1435, obró CON BUENA FE EXENTA DE CULPA*** *en la adquisición del inmueble mediante la fórmula fiduciaria (...)"*[125].

Sobraría la anterior acotación, por cuanto lo cierto es que el patrimonio autónomo es el titular del derecho real del domino de la parcela 9 y la Fiduciaria Fiducor S.A. su vocera y administradora y como tal funge en el proceso, pero en los argumentos de la oposición, en medio de su poquedad, se refieren indistintamente a una y otra sociedad, cayendo en notorias imprecisiones, basta con leer las solicitudes incoadas *"de compensación económica"* y *"en cuanto a la continuidad del proyecto agroindustrial"* para reflejar el desaliño de lo alegado.

En la contestación, la demandada arguye lacónicamente pero con suficiente claridad y precisión, que no se opone a la restitución si se encuentran probados los componentes que den lugar a ella; a resultas de lo cual quedaría entonces suficiente señalar que demostrados como se encuentran dichos elementos y hallándose configurado el supuesto de hecho en que se

[125] Folios 3 y 4 del cuaderno contentivo de la oposición

funda la presunción del numeral 2° del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, en este punto, sería el momento para entrar a resolver.

Sin embargo, en el empeño de encarar directamente el asunto, encuentra la Sala forzoso pronunciarse frente a los argumentos de la oposición, en particular, frente al tema de la buena fe exenta de culpa, figura que cobra importancia para la postura procesal del opositor y es el presupuesto básico para el estudio de su pedimento.

La fuente generatriz de la defensa asumida por la sociedad opositora, se cimienta en la relación de confianza, especificidad estructural y funcional del negocio fiduciario, en preservación de los derechos del tercero beneficiario y por la seguridad de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente en su provecho, pues evidentemente el proceso se encauza a aniquilar el derecho real de dominio que yace en cabeza del fideicomiso.

Ello es así, pues aunque los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, sí son receptores de derechos y obligaciones; de ahí que, la fiduciaria actúe como vocera y administradora y ejerza la personería del mismo en las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional para la defensa de los bienes que lo conforman, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia (Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010[126]).

Resulta indispensable para ahondar en claridad, referirnos a la Instrucción Administrativa No. 12 del nueve (9) de septiembre de 2014 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual en consonancia con la norma reseñada con antelación y la definición consignada en el artículo 1226 del Código de Comercio[127], colige que el patrimonio autónomo sí puede ser sujeto de derechos y obligaciones y que la sociedad fiduciaria actúa como su vocera y administradora; en contraste con los lineamientos sentados en el "*Informe de resultados de investigación adelantada por la SNR en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Carmen de Bolívar, Cartagena,*

[126] Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones. TÍTULO 2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS Y EJECUTADOS POR EL FIDUCIARIO.

[127] "La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. (...)"

Sincelejo y Corozal" en el que se aborda la "*Situación Registral de Predios Rurales en los Montes de María*"[128] y se argumenta que el patrimonio autónomo no puede ostentar el derecho real de dominio por no ser una persona natural o jurídica y poniendo en duda la viabilidad de la figura "*adición a fideicomiso*". Cuando la doctrina admite que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante, destinado precisamente a ser administrados o enajenados por el fiduciario para cumplir la finalidad prevista por el constituyente en favor suyo o de un tercero, lo que desde luego debe tener objetivos lícitos y no de triangulación o de ocultamiento de recursos.

9.1. Efectuada la anterior introducción, deviene adentrarnos en la oposición formulada, advirtiendo que, quien se resista a la prosperidad de las pretensiones formuladas -en armonía con el artículo 88 de la Ley 1448 de 2011- está obligado, para el éxito de su intervención, a probar uno de los siguientes hechos:

1. Que también fue víctima de despojo o abandono forzado;
2. Tachar la condición de víctima que ha sido reconocida en el proceso;
3. Que es titular de un derecho adquirido con buena fe exenta de culpa.

Este último aspecto tiene significativa relevancia sobre todo en este proceso en donde ha tomado vida la presunción legal de ausencia de consentimiento o causa lícita en la transferencia efectuada por la víctima, ya que está obligado a demostrar que se trató de un negocio lícito y pleno el consentimiento de las partes, lo que conlleva a una inversión de la carga de la prueba como exoneración de ella para la víctima y presunción de inexistencia de "*buena fe exenta de culpa*" para el opositor.

El alegato del opositor se enfila en la demostración del actuar de buena fe exenta de culpa de la sociedad Cementos Argos S.A. y su efecto en el beneficio de la compensación. Así, a pesar que el artículo 83 de la Constitución Política establece que la buena fe se presume en todas las gestiones que adelanten los particulares y las autoridades públicas, lo cierto es que esta presunción tiene excepciones, como en las situaciones jurídicas

[128] Proyecto Tierras, Abril de 2011, Superintendencia de Notariado y Registro. Obrante en disco compacto a folio 334 cuaderno 2, archivo: "Informe General Montes de María".

que demandan la acreditación de que determinada acción se ajustó o desarrolló con buena fe exenta de culpa, como lo señaló la Corte Constitucional cuando dijo:

> *"En este orden de ideas, si bien es cierto que la buena fe es un principio que anima y sustenta el cumplimiento de las relaciones entre particulares y entre éstos y los agentes estatales, no es posible afirmar que con su consagración constitucional se pretenda garantizar un principio absoluto, ajeno a limitaciones y precisiones, o que su aplicación no deba ser contrastada con la protección de otros principios igualmente importantes para la organización social, como el bien común o la seguridad jurídica. No resulta extraño entonces, que la formulación general que patrocina a la buena fe, sea objeto de acotaciones legales específicas, en las que atendiendo a la necesidad de, v.gr., 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, buscan hacerlo coherente con la totalidad del ordenamiento jurídico, previendo circunstancias en las que resulta necesario cualificar o ponderar la idea o convicción de estar actuando de acuerdo a derecho, en que 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 sus actos, o evitar la responsabilidad que de ellos se deriva, sea quien tenga que dar pruebas, de su apropiada e irreprochable conducta."*[129]

Esa particular exigencia se ratifica en la sentencia C-1007 del dieciocho (18) de noviembre de 2012[130] al establecer la existencia de dos tipos de buena fe: **i)** *la simple*, o la normal de todas las personas en sus distintas actuaciones, que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad; y **ii)** *la cualificada*,

[129] Corte Constitucional. Sentencia C-963 del 1 de diciembre de 1999. M.P. Carlos Gaviria Díaz
[130] M.P. Calara Inés Vargas Hernández

creadora de derecho o exenta de culpa, que tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o una situación que realmente no existía.

Sobre esta última, agregó, se presentan dos elementos: el *subjetivo*, relativo a la conciencia de obrar con lealtad y el *objetivo* el cual exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario y que se ha hecho a ese derecho libre de vicio, lo cual demanda averiguación adicional que lleve a comprobar tal situación[131].

Lo acotado resulta suficiente para reseñar que cuando el legislador refiere y la Corte Constitucional interpreta la figura del tercero de buena fe, señalan tal calidad con relación a la forma como adquiere su título, es decir, dicha particularidad se circunscribe a la adquisición de la propiedad, o creación de derechos, que cuando no sean exentos de culpas son *aparentes*.

Para que esa apariencia tenga efectos en el ordenamiento jurídico se requerirá entonces: **(i)** conciencia y certeza de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño; **(ii)** conciencia y certeza de que en la negociación se actuó con *prudencia y diligencia* que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble; y **(iii)** conciencia y certeza de que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la ley.

> *"Esta figura, que no es más que una forma cualificada del deber de lealtad contractual, exige por parte del contratante al menos dos condiciones: **1.** Conciencia probada de obrar con lealtad y **2.** Ausencia de culpa y en consecuencia, la exigencia de un comportamiento diligente encaminado a realizar todas las labores necesarias e indispensables, en términos de verificaciones y averiguaciones para corroborar que el bien objeto del contrato no esté viciado por una situación que lo haría ineficaz, como es la existencia de un cuadro de violencia o desplazamientos forzados. Es que, en estos casos, la ausencia de culpa a que se hace referencia incluye la culpa levísima definida por el Código Civil como "la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios" (artículo 63)."*[132]

Acertó el legislador al imponer esta carga probatoria al opositor pues es armónica con el contexto de arbitrariedad en el que se desarrollan los hechos

---

[131] Corte Constitucional. Sentencia C-330 de 2016.
[132] Garay Salamanca, Luis Jorge y Valencia Vargas, Fernando. Memoria y Reparación, elementos para una justicia transicional pro víctima. Editorial Universidad Externado.

victimizantes y el reconocimiento que debe efectuarse a favor de quien ha obrado con la debida *prudencia y diligencia* en la adquisición del dominio de los bienes afectados. De ahí que la Corte Constitucional en sentencia C-330 de 2016 haya considerado que la exigencia de la buena fe exenta de culpa: *"obedece a fines legítimos e imperiosos: proteger los derechos fundamentales de las víctimas en materia de restitución de tierras, revertir el despojo y desenmascarar las estrategias legales e ilegales que se articularon en el contexto del conflicto armado interno para producirlo."*

Evidentemente, en contextos de paz la ley ha establecido en favor de los terceros la presunción de buena fe, basada en el modo común de conducirse los hombres en los negocios de la vida corriente, vale decir, de manera precavida y diligente dentro de la práctica usual y la costumbre en el giro propio de los negocios. Por ello quien contrata es natural que trate solamente de cerciorarse debidamente acerca de su extremo negocial, su calidad de propietario o poseedor; de las modalidades del contrato y de la situación en que se encuentre la cosa objeto del mismo, los gravámenes que lo afecten, y demás pormenores que ordinariamente se investigan en esta clase de negocios, o sea, que se exige una prudencia común en el estudio de las condiciones en las cuales se va a realizar la operación.

Empero, en contextos de conflicto armado como el que nos ha tocado vivir en Colombia, en donde se pueden presentar múltiples factores subyacentes y vinculados al conflicto, esa presunción de buena fe contractual no tiene la relevancia que le da el ordenamiento jurídico en su contexto extremo (de paz), es claro que no se trata de un negocio jurídico celebrado en condiciones de normalidad, ya que muchos opositores podrían alegar su "*buena fe*" simple y de esta manera quedar desligados del asunto. De ahí que la ley de restitución de tierras introduzca varios hechos a los que les da la categoría de presunciones (de derecho y legales) y establezca la inversión de la carga de la prueba para el opositor quien estará obligado a desvirtuarlas y a probar ***su buena fe exenta de culpa.***

Justamente, en cumplimiento del derecho al retorno de las personas que como el solicitante, fueron desplazados de sus parcelas, que intimidados por la violencia se vieron precisados a firmar la tradición de sus bienes dando apariencia de legalidad a tal acto jurídico, dado que la venta se produce

como consecuencia directa de la situación de desplazamiento, y por tal razón tiene sentido la exigencia de la buena fe exenta de culpa a quienes realicen transacciones sobre los mismos.

Tratándose de contextos de violencia, se presume la mala fe, por el efecto de notoriedad de tal situación y la falta de "*libertad*" en las personas (víctimas) que vicia su consentimiento y torna en ilícita la causa del negocio jurídico. Por tal razón es que se le exige al opositor en esta clase de procesos, un actuar que implique ***la esmerada diligencia que un hombre juicioso emplearía en la administración de sus negocios.***

De todo lo cual resulta que para que la buena fe llegue a merecer la protección legal, debe reunir el requisito de hallarse exenta de culpa, o sea aquella en que aparezca claramente establecida la presencia de un error o la ignorancia invencible, no sólo respecto de quien la alega, sino respecto de cualquiera otra persona que se hallara colocada en iguales circunstancias.
El error común, como su misma expresión lo indica, es el error en que incurre una colectividad más o menos numerosa en un vecindario dado, a causa de la apariencia de un hecho. Por ello, tomando como base todas las circunstancias vistas como susceptibles de ser apreciadas es que se llega a la inculpabilidad del error; de ahí que sería suficiente demostrar que en él hubiera incurrido hasta el hombre más prudente y avezado.

Aplicando todo lo anterior al caso que nos ocupa rememoramos que las características de alteración del orden público fueron tan amplias que hace imposible aceptar que ninguna persona del común en la región las hubiera conocido o padecido.

Como se puede observar, tal como ha quedado sentado en este proveído, es una situación inexpugnable el hecho notorio de la violencia en el Municipio de El Carmen de Bolívar que data de los sesenta y se agudiza durante el lapso comprendido entre los años 1991 y 2009, y es que, no se puede cerrar los ojos a lo que fue ese fenómeno generado por los grupos armados al margen de la ley (guerrilla de las FARC y el grupo paramilitar AUC), el uso de estrategias de terror para expoliar a la población y controlar territorios para su expansión y beneficio, el que conllevó a una de las mayores violaciones de derechos humanos del campesinado al igual que de sus derechos civiles,

particularmente, los de dominio y posesión, dándose el abandono de tierras altamente productivas y su consecuencial abaratamiento; en muchas ocasiones con el apoyo de personas que por razón de los cargos que ostentaban frente a la sociedad, estaban encargadas de dirigir políticas públicas, de lo cual dan cuenta las diferentes sentencias que se han emitido sancionando penalmente a quienes teniendo condición de congresistas resultaron responsables de concierto para delinquir en la modalidad de promover grupos armados al margen de la ley, previsto en el artículo 340 inciso 2º de la Ley 599 de 2000[133] y contra miembros de las fuerzas armadas por delitos cometidos con ocasión del servicio y en connivencia con grupos paramilitares.

La violencia generalizada tuvo necesariamente una afectación profunda sobre los negocios jurídicos de compraventa celebrados en el sector, hasta tal grado, que el mismo legislador presume que ellos se encontrarían viciados por la fuerza o intimidación. Dicho de otro modo: se afectó la autonomía de la voluntad de quienes fungen como vendedores, que es la que otorga el reconocimiento más o menos amplio de la eficacia jurídica de ciertos actos o manifestaciones de voluntad de los particulares.

Esa autonomía se hace práctica en el contrato, que como acuerdo de voluntades que es, exige que la de cada contratante se haya formado de manera consciente, racional y libre. Sin embargo, hay eventos en donde dicha voluntad contractual se ha formado defectuosamente, bien por falta de conocimiento de la verdadera realidad (error, dolo) bien por falta de libertad que sufre un contratante (intimidación, violencia). Son estos los casos de vicios del consentimiento o vicios de la voluntad (artículo 1508 del Código Civil) que dentro de la ley de víctimas se sanciona con una expresión mayor: "*ausencia de consentimiento*". Esa "*ausencia*" es la razón por la cual ese contratante (hoy actor en este proceso) debe recibir tutela jurídica.

La irregularidad del orden público ocasionada por los grupos en el conflicto armado del país genera un alto desequilibrio social y económico en los negocios de transferencia de la propiedad, pues la población afectada se ve

[133] Entre otras se cuenta la emitida por la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia el 18 de enero de 2012 dentro de Proceso Nº 32764

obligada a celebrar este tipo de negocios en donde se favorece indebidamente a una de sus partes en desmedro del derecho de la otra que ha sido impelida a su celebración por el temor o la intimidación, todo esto configuró "*un nuevo orden social*".

Ya nuestra Corte Suprema de Justicia, con ocasión de la Ley 201 de 1959, se había referido al tema sosteniendo:

> *"La fuerza o violencia, en la órbita de los vicios de la voluntad, se suele definir como la injusta coacción física o moral que se ejerce sobre una persona inducida a la celebración de un acto jurídico. Se ha dicho, con razón sobrada, que esta definición no traduce el verdadero vicio sancionado por el derecho, sino la causa del mismo. En realidad, la violencia es un hecho externo distinto del temor o miedo que infunde en el ánimo de la víctima y que es el que la coloca ante el dilema de realizar el acto que se le propone o de sufrir el mal que ya se le inflige o con el que se la amenaza, coartándole así el grado de libertad requerido por la ley para el ejercicio de su voluntad jurídica (Casación octubre 5/39. XLVIII, 720/23).*
>
> *III.- Esta clásica institución latina, tal como se ofrece en el derecho moderno, presupone dos requisitos para la operancia de la sanción que conlleva, cual es la invalidación del acto celebrado bajo el imperio de la fuerza. a) El primero de ellos, claramente descrito en el art. 1513 de nuestro C.C. mira a la intensidad del acto violento y a la repercusión de éste en el ánimo de la víctima: "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". Corresponde, por tanto, el Juez ponderar en cada caso esa intensidad de la fuerza y de sus efectos, atendiendo para ello a los criterios que señala el texto legal transcrito: el criterio objetivo que atiende a la naturaleza de los hechos violentos para determinar si éstos son aptos para "producir una impresión fuerte", un "justo temor" (...) para combinarlo con el criterio subjetivo que mira a "la edad, sexo y condición" de la víctima. b) El segundo de los aludidos requisitos para que la fuerza constituya vicio de la voluntad, no contemplado expresamente por nuestro Código, pero invariablemente tenido en cuenta por la doctrina y la jurisprudencia, consiste en la injusticia de los hechos constitutivos de aquella, entendiéndose como tales los que no encuentran legitimación en el ordenamiento jurídico respectivo.*

(...) Tiénese, pues, que esta variante de la fuerza, o violencia, considerada como vicio del consentimiento y denominada "del estado de necesidad" o también "de la fuerza de la naturaleza", se caracteriza: porque deja de atender, aún menos que dentro de la concepción clásica, al origen de la fuerza, o sea a si ésta proviene del acto de una de las partes, o de un tercero, o de hechos meramente naturales en que no interviene la voluntad humana, sino que mira directamente al verdadero vicio del consentimiento, cual es la intimidación de la víctima; y porque introduce una nueva aplicación en lo que toca con el requisito tradicionalmente exigido de que la fuerza sea injusta, en el sentido de considerar como tal, no ya solo las actuaciones humanas violentas y, por ende, condenables dentro del ordenamiento jurídico, sino también el aprovechamiento del temor o estado de necesidad de la víctima, cualquiera que sea su causa, para el logro de ventajas económicas excesivas, aunque estas no alcancen al límite a partir del cual se configura la lesión enorme.

"(...) Pero es más: con fundamento en las mismas directrices que informan dicha doctrina, aquí se le encontró un nuevo y vasto campo de aplicación con motivo de la proliferación de actos jurídicos celebrados bajo el imperio de la violencia generalizada y habitual que azotara al país durante no pocos años. Así la Corte tuvo la oportunidad de declarar la procedencia de la rescisión de los contratos celebrados en tales circunstancias, aprovechados por el logro de beneficios desproporcionados (cit. Cas.28 de julio de 1958, LXXXVIII; 561 a 63). Y esta nueva aplicación jurisprudencial de la referida doctrina inspiró la expedición de la Ley 201 de 1959 cuyo artículo primero preceptúa: "En caso de perturbación del orden público que haya dado lugar o la declaratoria del estado de sitio por conmoción interior, se tendrá como fuerza que vicia el consentimiento cualquier aprovechamiento del estado de anormalidad que se haga en la celebración de un acto o contrato que se traduzca en condiciones tan desfavorables que hagan presumir que en circunstancias de libertad jurídica no se hubiera celebrado. Queda en estos términos aclarada el sentido y alcance del art. 1513 del C.C., en cuanto al consentimiento viciado por un estado de violencia generalizada".[134] (Subraya para resaltar).

Evidentemente, esa violencia, hace que el mercado de esas tierras se lesione en su oferta, pues es difícil *-por no decir imposible-* conseguir compradores que paguen lo justo por terrenos de buena calidad para su explotación económica; es decir, queda anulada la libertad del comercio inmobiliario. En no pocas veces, se cierran negocios de compraventa, sencillamente porque ávidos compradores se aprovechan del estado de necesidad que se genera en quienes afrontan la situación de desplazamiento, que al encontrarse

[134] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de abril 15 de 1969. M.P. Guillermo Ospina Fernández

alterada su voluntad, ceden ante cualquier ofrecimiento que pueda representarles la satisfacción de alguna necesidad básica.

La ausencia de consentimiento (intimidación) puede derivarse de circunstancias abruptamente evidentes como el hecho de una masacre en la población en la que se está viviendo (en la zona de El Carmen de Bolívar, se perpetraron las masacres de: El Salado I año 1997; Jesús del Monte año 1999; Capaca-Cano Negro año 1999; El Salado II año 2000; Hata nuevo-mataperros año 2000; múltiples homicidios y otros hechos resultantes de la contraofensiva paramilitar[135]), el asesinato de un allegado, amenazas verbales o por hechos más sutiles como la simple presencia de alguno de los grupos alzados en armas, la iniciación de reclutamiento de jóvenes de la región por la cual se podría ver afectado algún miembro de la familia en caso de no desplazarse, o el simple clima de temor generalizado que se vive en la región.

Sobre este aspecto la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

> *"En la vida de relación se observan casos en que un negocio se celebra por temor, estando intimidado su autor, sin que la amenaza provenga de otra persona, sino de un grupo social, de sucesos de la naturaleza, de circunstancias especiales del individuo. Entonces tampoco hay espontaneidad en la declaración; allí el sujeto fue determinado por insuperable coacción extraña y su situación es tan protegible como la del presionado por un hombre"* (C.S.J, Sala de Casación Civil, Bogotá, mayo 3/84, Gaceta Judicial No. 2415, pag.174).

Esa intimidación, puede ser difícil de probar, ya que muchas veces no hay más testigo que quien vive la tensión de la amenaza y usualmente, las causas de un desplazamiento no se pueden concretar en un hecho puntual, sino que son el resultado de numerosos detalles que van llenando de temor a las víctimas. No es fácil dejar el producto del trabajo de toda una vida, las raíces culturales y los vínculos familiares, pero frente al inminente peligro de ser privados de la vida, la sumatoria de la situación de violencia generalizada y los hechos que han vulnerado o pretendido vulnerar la vida y bienes de la persona desplazada hacen que la necesidad de huir y dejarlo todo sea una opción válida, o acudir a negociaciones que, a pesar de no ser voluntarias o deseadas, algún beneficio pueden reportar, pues el miedo continúa.

---

[135] Contexto Definitivo, folio 161 cuaderno 1.

Aunque pareciera, como etérea, falaz y caprichosamente lo indica el opositor, que en el año 2008 se vivía una época de "*posconflicto*" lo cierto es que para cuando la cementera llega a los predios adquiridos -año 2010- se encuentra con tierras abandonadas, enmontadas y con el profundo temor de toparse con minas terrestres antipersonas, que están diseñadas para matar o incapacitar a sus víctimas por eso también son mal llamadas "*minas quiebrapatas*", era tanto el miedo, que tuvieron que diseñar estrategias que eliminaran la probabilidad de caer en una de ellas -introducción de búfalos en terreno- o como lo dice el deponente que abordó este tema "*verificar que no hubiera aparatos por reventar*"; si los empleados de una de las empresas más importantes y representativas de la economía colombiana de todos los tiempos, de la magnitud y poderío de Cementos ARGOS S.A., que contaban con todos los medios necesarios para reducir el riesgo, sintieron temor, cómo pretender que un campesino víctima de la violencia, rezagado y solo, de escasos recursos, no lo sintiera.

Ese conocimiento público de conductas delincuenciales contra la población civil que se ha dejado expuesto, en otros casos la amenaza directa, la actitud de quienes fueron o son sus vecinos que comparten unas mismas circunstancias, permite colegir la situación de zozobra y temor real, infundido a los parceleros y/o a sus familias, que conllevaron a una afectación de su libre consentimiento en los negocios jurídicos de transferencia tal y como lo presume la ley.

No es difícil concluir que fue el temor y la intimidación el motivo por el cual Pedro Rafael Fernández Yepes, campesino, persona del estrato social más bajo, que fue beneficiado con un subsidio de reforma agraria para adquirir un predio, que se constituía en su esperanza y fuente de su propio sustento y el de su familia; resolviera, transferir ese mismo terruño.

Esta era una *notificación implícita* de la existencia de irregularidades en el mercado inmobiliario regional ocasionadas por violaciones a derechos humanos que exigía de Cementos Argos S.A. en su condición de adquirente, la mayor "*prudencia y diligencia*". Entonces -tratándose de transferencias del dominio sobre un inmueble mediante uno cualquiera de los modos previstos en nuestro ordenamiento civil- no pueda sostenerse que baste el estudio del certificado de matrícula inmobiliaria expedido por el Registrador de

Instrumentos Públicos, pues fuera de él se dan otros factores de igual o de mayor importancia que la consulta del registro, tales serían, la posesión material del bien, la fama pública del territorio (vereda, municipio, etc.) y del mismo vendedor, contratos ficticios o simulados, valores reales de la tierra, etc., que en la vida corriente de los negocios se hace necesario consultar y principalmente, que con tan acentuada violencia, los anteriores dueños no hubiesen vendido sus predios movidos por el miedo y la angustia que se generaba por la presencia de los grupos armados que la promovían.

Santiago Jaramillo Botero, testigo del opositor, en su relato vertido en audiencia del veintiséis (26) de marzo de 2014[136] -sobre la compra del predio El Aceituno Parcela # 9 y su transferencia al patrimonio autónomo- manifestó que un abogado experto en derecho inmobiliario hizo un estudio de títulos de los certificados de tradición, el cual por cierto, no se arrimó al expediente, y que en todo caso como se advirtió, resultaba insuficiente, pues se soslayaron por completo las situaciones jurídicas y fácticas que envolvían el predio, tales como: encontrarse sometido al régimen de Unidad Agrícola Familiar; haber sido adquirido con subsidio integral de reforma agraria el cual no pretendía nada distinto que garantizar a la población rural el ejercicio del derecho a la propiedad dando un cambio a la estructura social agraria en aras de prevenir la inequitativa concentración de la tierra, fomentando la explotación económica agraria, entre otros aspectos; que las compraventas hechas con antelación dieron lugar a la concentración de la tierra y a un beneficio económico desmesurado e injustificado; empero, principalmente, soslayando la voracidad de la violencia que se vivió en la región, la cual ya hemos expuesto en forma profusa.

Las precauciones que asumió Cementos Argos S.A. fueron insuficientes, pues en estos eventos no basta con realizar un estudio formal de legalidad basado en el estudio de los títulos a través de un abogado, sino que es necesario tener en cuenta el contexto fáctico que provee información valiosa para conocer los efectos que el conflicto armado genera en la tenencia de la tierra y en el ejercicio de los derechos de las personas. Por eso se le exige al comprador o a los agentes que actúen facultados por este, una actuación prudente para no cometer errores al alcance del hombre diligente y precavido, máxime cuando se ha tenido conocimiento de actos de violencia

[136] Disco compacto obrante a folio 498 C.2

con anterioridad a la compra; situación que debió alertar al opositor para analizar las ventas anteriores en el marco dentro del cual se concretaron, pero pese a ser consciente de su existencia, no se detuvo a su análisis, por el contrario siguió adelante para hacerse a la propiedad y desarrollar allí su proyecto forestal de Teca.

En consecuencia, el opositor es quien ha debido presentar, en respaldo del argumento exceptivo de "*buena fe exenta de culpa*" ese conjunto de actos positivos desarrollados o encaminados, para las fechas en que se efectuó la adición al fideicomiso patrimonio autónomo No. 732-1435 mediante la agregación del bien inmueble aquí reclamado en restitución, a determinar con certeza que se actuó recurriendo a todo examen de las condiciones que antecedieron a la compra para comprobar la licitud de las tradiciones o en ultimas que se actuó ante la **presencia de un error o su ignorancia invencible** en que se halló frente a las circunstancias que rodearon tal negociación; muy por el contrario, la prueba documental que arrimó lo único que evidencia es un afán inconmensurable por consolidar un proyecto forestal en la zona[137]; e incluso ratifica su incuria y descuido, con la aportación del informe: "*ANÁLISIS CONTEXTUAL DE LAS DINÁMICAS DE SEGURIDAD Y CONSOLIDACION TERRITORIAL EN LA REGIÓN DE LOS MONTES DE MARÍA*" elaborado en octubre de 2013, es decir con posterioridad a su intervención en la zona, en el mismo se pone de presente que en el año 2008 -año del despojo- resurge la violencia nuevamente[138]; ni que decir de los testimonios, que al unísono declaran la consciencia con la que se adquirió el predio a sabiendas del impacto sufrido en la región por el conflicto armado, que se compraron grandes extensiones de tierra de manos de personas que las acumularon generando una inequitativa concentración de la propiedad en pro de saciar su voraz ambición económica, sacando beneficio de la sangre derramada y aprovechándose de la vulnerabilidad de campesinos de escasos recursos, iletrados, temerosos, debilitados física y psicológicamente por culpa del conflicto armado (nos referimos a Echeverría

[137] Aporta: (i) documentos mediante los cuales Cementos Argos S.A. refleja y presenta su política ambiental; (ii) documentos relativos al proyecto agroindustrial de Cementos Argos S.A. en la zona de El Carmen de Bolívar, a sus objetivos y a su socialización con la comunidad; (iii) documentos relativos a los convenios celebrados por Cementos Argos S.A. y su Fundación, con otras entidades nacionales e internacionales, para apoyar el proceso de desarrollo económico y social de la zona de influencia del proyecto agroforestal; (iv) documentos relativos al trámite de aprobación del proyecto de San Onofre (Sucre) como modelo de desarrollo limpio bajo las normas del protocolo de Kioto; y (v) documentos relativos al trámite de aprobación del proyecto de El Carmen de Bolívar como modelo de desarrollo limpio bajo las normas del protocolo de Kioto.
[138] Folio 332 y 333 del cuaderno contentivo de la oposición.

Ramírez y Saldarriaga Jaramillo), aprovechando sin ningún reparo la incidencia de esa violencia en el mercado inmobiliario.

Al margen de las consideraciones precedentes, era fácil escudriñar que el solicitante ante su situación de desplazamiento se encontraba en un estado de necesidad, del que se sirvió Álvaro Echeverría y en últimas Daniel Saldarriaga, para obtener frutos a su favor en desmedro de los derechos de Fernández Yepes, pues su actuar no fue soterrado, no desplegaron mantos que encubrieran el sendero que con ribetes de protuberancia transitaron para alcanzar su cometido.

Incluso, las premisas de hecho que dan sustento en este caso concreto a las presunciones de despojo como la concentración de la propiedad de la tierra y la sustitución de agricultura de consumo o sostenimiento por monocultivos, activan el *principio* denominado *de sospecha.* Está demostrado que Cementos Argos adquirió en un mismo momento varios predios afectados por contextos de violencia asociados al conflicto armado en sentido amplio, motivo por el cual no puede ser beneficiario de una compensación monetaria a cargo del Estado por dos razones: **(1)** demuestra actividades o comportamientos repetidos a pesar del contexto con lo cual puede sospecharse el aprovechamiento masivo de la situación de violencia; **(2)** el carácter repetido y el esquema de compras da lugar a la posibilidad de una planeación que otorga a sus comportamientos un atributo de patrón de sistematicidad.

No aporta al proceso el opositor elementos probatorios específicos encaminados a la destrucción del principio enunciado.

Todo ello, aunado a que con la compra del predio objeto de la acción, se trasgrede la prohibición del numeral 5º del artículo 40 de la Ley 160 de 1994 incurriendo así en una posesión que la misma norma califica como de mala fe. La norma dice:

> *"**Artículo 40. Numeral 5.** En ningún caso un solo titular, por sí o interpuesta persona, podrá ejercer el dominio, posesión o tenencia a ningún título de más de una (1) Unidad Agrícola Familiar. La violación de esta prohibición es causal de caducidad.*

Quien transfiera a cualquier título la propiedad de una parcela no podrá solicitar nueva adjudicación, ni ser beneficiario de otros programas de dotación de tierras de la reforma agraria".

Se presume poseedor de mala fe a quien adquiera a cualquier título una Unidad Agrícola Familiar sin el lleno de los requisitos exigidos en esta Ley y, en consecuencia, no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido."

En efecto, se itera, como los compradores del predio que originariamente se conocía como "*El Aceituno*" y que se identificaba con la matrícula inmobiliaria número 062-7384, resultaron beneficiados con el subsidio establecido en el artículo 20 de la Ley 160 de 1994, la propiedad que adquieren quedó sometida al Régimen de Unidad Agrícola Familiar, así se consignó en la escritura pública número 285 del dieciocho (18) de agosto de 1998 en la que igualmente se pormenorizó que el fraccionamiento del predio -*en diez (10) Unidades Agrícolas Familiares*- se hizo con base en lo dispuesto en el artículo 38 literales a) y b) inciso quinto de la Ley 160 de 1994.

Y, como en la escritura pública No. 1336 del doce (12) de marzo de 2010 se adicionó por Saldarriaga Jaramillo al fideicomiso denominado patrimonio autónomo No. 732-1435 más de una Unidad Agrícola Familiar, ya que junto al bien pretendido en este proceso -identificado con folio No. 062-23542- se incluyeron, entre otros, los inmuebles identificados con número de matrícula inmobiliaria 062-23543 y 062-23536, resultantes también de la aludida división material[139], diáfano resulta que la Fiduciaria Fiducor S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo cuyo beneficiario es Cementos Argos S.A., infringió la prohibición legal transcrita con antelación.

En lo que concierne al argumento expuesto en este punto por la opositora, al alegar que existía un vacío legal en el momento que se hace la transacción, debe decirse que no es de recibo, por cuanto la Corte Constitucional en sentencia C-402 del veintiséis (26) de mayo de 2010[140] lo único que hace es esclarecer que frente a la Ley 160 de 1994 se produjo la reviviscencia

---

[139] *Ver*: Escritura Pública No. 1336 de 2010 a folios 73 y s.s.; Diagnóstico Registral elaborado por la SNR a folios 94 y s.s.; junto a los folios de matrícula inmobiliaria números 062-23536 a folio 109 y 062-23543 a folio 112 del cuaderno 1.
[140] M.P. Luis Ernesto Vargas Silva

automática desde el momento en que se declara inexequible la Ley 1152 de 2007, es decir, el dieciocho (18) de marzo de 2009[141] .

Así las cosas, lo que ha debido probar el opositor no es el cuidado ordinario, normal que se utilice en el giro de los negocios sino la *suma diligencia* en su conducta, y no encuentra esta Sala ningún elemento que le permita establecer que su comportamiento estuvo encaminado a realizar todas las diligencias o labores necesarias e indispensables, en términos de verificación y averiguación para corroborar que el bien objeto del contrato no presentara vicio alguno por una situación que lo hiciera ineficaz, ante la existencia de un cuadro de violencia y despojo -que declaró conocer en este asunto- tal y como lo prevé la jurisprudencia citada con antelación, para demostrar su buena fe exenta de culpa.

Por el contrario, las pruebas relacionadas nos demuestran la ausencia de labor encaminada a establecer que cuando el actor vendió su predio en el año 2008 actuaba libre de apremio o intimidación, a pesar de conocer el cuadro de violencia vivido en la región y la afectación directa de la misma en la familia del señor Fernández Yepes, a la cementera solo le importó concentrar la mayor cantidad de predios para implementar su proyecto forestal, incurriendo aún en irregularidades en su adquisición, pasando por alto las especiales calidades del inmueble, la forma en que Echeverría Ramírez y Saldarriaga Jaramillo ejecutaron para su beneficio una absurda y desmesurada contrarreforma agraria, que en tan solo dos años por hectárea de tierra a este último le representó una ganancia de más del mil por ciento[142].

Cuando Cementos Argos S.A. entró a la zona a adquirir predios en forma sistematizada, debió inquirir por las circunstancias de violencia que existían con anterioridad en la zona y la forma cómo el tradente realizó la transacción

---

[141] Con la sentencia C-175 de 2009 proferida por la Corte Constitucional con Ponencia del Magistrado Luis Ernesto Vargas Silva.

[142] El precio fijado en la escritura de compraventa celebrada entre Echeverría Ramírez y Fernández Yepes fue de $6.300.000, empero, según las atestaciones de este último recibió tan solo $4.300.000, mientras que Saldarriaga Jaramillo recibió $3.300.000 por hectárea, así lo precisó la parte opositora: *"La promesa de compraventa celebrada entre el Sr. Daniel Saldarriaga y Reforestadora del Caribe S.A. y luego cedida por ésta a Cementos Argos S.A., tuvo por objeto varios inmuebles situados en El Carmen de Bolívar, entre los cuales estaba el predio El Aceituno – Parcela # 9. En esa promesa consta que el precio de cada hectárea era de $3.300.000.oo (cláusula quinta del contrato), lo que corresponde a lo efectivamente acordado entre las partes y a lo efectivamente pagado por Cementos Argos S.A. al Sr. Daniel Saldarriaga. (...)"* folio 8 del cuaderno que contiene el escrito de oposición, confrontar con la Promesa de Contrato visible a folio 254 C.2.

del bien, como lo hubiera hecho cualquier persona prudente y diligente. Esas actuaciones extras le eran exigibles a fin de tener "*conciencia y certeza*" sobre la legitimidad del bien, mucho más, porque "(...) *la gravedad del desplazamiento que originó el abandono de los bienes puede entrañar una notificación implícita de la ilegalidad de su adquisición lo cual excluye en tal caso la formación de derechos de buena fe sobre la propiedad*"[143] y por cuanto la destinación en todo caso iba en contravía del fin social de la propiedad que constitucionalmente, tratándose de la propiedad agrícola, está llamado a mantener la seguridad alimentaria que es de interés de la humanidad por depender de ella su subsistencia.

Es esa ausencia probatoria la que le da verdadero vigor y sustento a la decisión de no otorgar a su favor la compensación reclamada, al no encontrarse acreditada la exigencia de la buena fe exenta de culpa -del artículo 98 de la Ley 1448 de 2011- planteada por la parte opositora.

10. Acorde a lo expuesto, y por simple sustracción de materia, no hay lugar a pronunciamiento alguno sobre la objeción al avalúo de bienes del opositor presentada por la Unidad de Tierras[144]. Evidentemente, aquél está destinado a obrar como insumo para el reconocimiento de compensaciones las que, según lo visto, no tienen decisión favorable en este evento.

11. Conclusión. Habiendo quedado resueltos los problemas jurídicos planteados al inicio de estos considerandos, esta Sala concluye que es procedente la restitución incoada al encontrarse configurados los supuestos de hecho de la presunción legal contenida en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 numeral 2° ordinales *a) y b)*; que acarrea la declaratoria de inexistencia del contrato de compraventa celebrado por escritura pública número 375 del veintisiete (27) de junio de dos mil ocho (2008) de la Notaría Única de San Jacinto que se registró en la anotación número tres (3) del folio de matrícula inmobiliaria número 062-23542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carmen de Bolívar y la nulidad de los negocios posteriores, contenidos en las escrituras públicas números: 853 del doce (12) de noviembre de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto y 1336 del doce (12) de marzo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, conforme lo

[143] Principio 17.4 de los Principios Sobre la Restitución de Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas (Principios Pinheiro)
[144] Folio 513 C.2.

dispone el literal e) del numeral 2° del citado artículo 77; y se denegará la compensación a la parte opositora y la apertura de trámite incidental del artículo 99 *ibídem,* por cuanto no se probó la buena fe exenta de culpa alegada en el proceso.

12. Al proceder la restitución del predio reclamado por la víctima proceden también las órdenes consecuentes a saber:

12.1. Con relación al predio por restituir. Esta Sala ordenará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", que conforme a sus competencias legales y en virtud del principio constitucional de la colaboración armónica entre las entidades estatales (artículos 113 C.P y 26 de la Ley 1448 de 2011), actualice sus bases de datos cartográficas y alfanuméricas, teniendo como derrotero la identificación e individualización que del predio consta en el trabajo de georreferenciación realizado por la Unidad de Restitución *o el que directamente realicen ellos mismos de estimarlo conveniente*, de modo que con dicho trabajo se establezca el área real, sin afectar derechos de terceros.

En la misma forma se ordenará a la Fuerza Pública que en ejercicio de su misión institucional, brinde vigilancia y seguridad a la víctima, garantizando de manera sostenible la restitución.

Como no hay constancia alguna sobre pasivos por servicios públicos domiciliarios y deudas crediticias de la víctima, no hay lugar a la activación de mecanismos reparativos en relación con ellos.

En todo caso, de conformidad con el Acuerdo número 002 del trece (13) de diciembre de dos mil trece (2013) proferido por el Concejo Municipal de El Carmen de Bolívar, se ordenará que se materialice la exoneración, por el periodo establecido en dicho acto administrativo, del pago del impuesto predial unificado, tasas y otras contribuciones al bien inmueble objeto de la aplicación de la Ley 1448 de 2011, que es el aquí determinado.

12.2. Con relación al retorno. Con el fin de garantizar el retorno y reubicación del solicitante y de conformidad con lo previsto por los artículos 74, 76 y s.s. del Decreto 4800 de 2011 se ordenará a la Unidad

Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas que coordine y articule el diseño de acciones en conjunto con las entidades del Sistema Nacional de Atención y Reparación de las víctimas, destinadas a:

i) En relación con Pedro Rafael Fernández Yepes, no se contempla su inclusión en una entidad promotora de salud por cuanto constatada la Base de Datos del Fosyga, aquél se encuentra afiliado al Sistema de Seguridad Social en el régimen subsidiado.

En todo caso, en materia de salud el artículo 52 de la Ley 1448 de 2011 establece que el Sistema General de Seguridad Social en Salud debe garantizar la cobertura de la asistencia en salud a las víctimas, *"de acuerdo con las competencias y responsabilidades de los actores del Sistema General de Seguridad Social en Salud".*

En concordancia con lo anterior, el artículo 137 de la Ley 1448 ordenó la creación del Programa de Atención Psicosocial y Salud Integral a Víctimas; por lo tanto, se ordenará a la Alcaldía del Municipio de El Carmen de Bolívar, que a través de su Secretaría Municipal de Salud o quien haga sus veces, en ayuda con las entidades responsables a nivel asistencial como Empresas Sociales del Estado, Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud, Empresas Promotoras de Salud, entre otras, y los coparticipes y aliados estratégicos que hacen parte del programa, que le garanticen al solicitante y a los integrantes de su núcleo familiar, la asistencia en atención psicosocial, por lo que deberán ser evaluados por un equipo de profesionales interdisciplinarios para que emitan su correspondiente concepto de acuerdo a las necesidades particulares que requieran, incluyendo el acceso a medicamentos de ser necesarios y bajo las condiciones señaladas en la norma inicialmente citada.

ii) Se ordenará la inclusión de la víctima en el Registro Único de Víctimas, por obrar prueba de su no inclusión en el mismo[145].

12.3 En educación y capacitación. Por conducto de las Secretarías de Educación Departamental y Municipal se ordenará la promoción de estrategias de permanencia escolar de los hijos del solicitante desplazado

[145] Folio 362

que estén en dicha etapa, y la priorización de atención a la población iletrada restituida de conformidad con lo establecido por el artículo 91 parágrafos 1 y 2 del Decreto 4800 de 2011.

Es pertinente ordenar al Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) -regional Bolívar- que permita a la víctima aquí restituida su ingreso voluntario -y el de las personas de su familia con las que se desplazó- sin costo alguno, a sus programas de formación, capacitación técnica y proyectos especiales para la generación de empleo rural y urbano que tengan implementados de acuerdo a su edad, preferencias, grado de estudios, oferta académica, garantizándose que efectivamente las víctimas sean receptoras del subsidio que el SENA otorga a sus estudiantes.

12.4. En materia de vivienda. Se ordenará la priorización del solicitante en el acceso a programas y proyectos de subsidio familiar de vivienda de conformidad con la normatividad vigente (Decreto 900 de 2012 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y demás que resalten pertinentes).

12.5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 parágrafo 4 de la Ley 1448 de 2011 que dispone 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*" en concordancia con el artículo 118 ibídem, como quiera que **LUZ MARINA BENAVIDES OLIVERA** era la compañera permanente del solicitante para el momento del despojo -según sus propias declaraciones en la etapa administrativa- se ordenará que la restitución se efectúe a nombre de los dos, para lo cual se dispondrá que la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar adicione el dominio del bien restituido en ese sentido.

12.6. Como en el análisis registral del F.M.I. No. 062-7384[146] contenido en el estudio de títulos SNR-2013-EE2006 de enero de 2013 se dispuso que la oficina de registro de instrumentos públicos de El Carmen de Bolívar solucionara ciertos defectos en el proceso de registro, ello tendiente a que el folio de matrícula inmobiliaria refleje su verdadero estado jurídico, se

[146] Folio cerrado, que correspondía al predio conocido como El Aceituno el cual se dividió en 10 parcelas, una de ellas, objeto de la acción que nos ocupa.

encuentra pertinente dar una orden a la entidad de inspección y vigilancia, encaminada a que verifique si las directrices impartidas fueron atendidas y, también, proceder a dilucidar la contradicción advertida en el numeral 8.4.1., únicamente, en pro de dar claridad y orden a la historia registral del predio con folio de matrícula No. 062-23542, de lo cual se deberá dar cuenta a la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena.

12.7. Finalmente, se compulsara copia del expediente -al encontrarse en este asunto la posible ocurrencia de hechos punibles- con destino a la Fiscalía General de la Nación para que adelante las investigaciones a que haya lugar, por las conductas desplegadas por: Alberto Jacinto Vásquez Vásquez (quien fuera Notario Único de San Jacinto, Bolívar); Ana Regina Güete Herrera (ex Registradora Municipal de El Carmen de Bolívar); Jairo Carlos Bayuelo Ochoa; Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, dadas las cuantiosas sumas de dinero destinadas a la acumulación de las propiedades cuyo origen amerita escrutarse y la posible triangulación al sacarlas de su patrimonio mediante la adición de fideicomiso, siempre y cuando encuentre suficiente mérito para ello.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la ***Sala Segunda de Decisión Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia***, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: PROTEGER el derecho fundamental a la restitución de tierras a favor de **PEDRO RAFAEL FERNÁNDEZ YEPES** identificado con cédula de ciudadanía número 9.111.042, en los términos establecidos en la Ley 1448 de 2011.

SEGUNDO: DECLARAR impróspera la oposición planteada mediante apoderado judicial por la sociedad **FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.**, frente a la

solicitud de restitución del predio "*parcela No. 9*" de matrícula inmobiliaria número 062-23542 y, en consecuencia, **DENEGAR** la petición de compensación y de apertura de trámite incidental para autorizar la celebración de contratos con el beneficiario de la restitución, por no acreditarse el obrar de buena fe exenta de culpa de conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras, según lo motivado en esta providencia.

TERCERO: DECLARAR la **INEXISTENCIA** del negocio jurídico contenido en la escritura pública número 375 del veintisiete (27) de junio de 2008 de la Notaría Única de San Jacinto, al encontrarse probados los supuestos de hecho de la presunción legal contenida en el numeral 2°, literales *a)* y *b)* del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.

Ofíciese a la Notaría Única de San Jacinto (Bolívar) para que en un término no superior a diez (10) días inserte la nota marginal de lo aquí dispuesto, en la mencionada escritura, allegando constancia de su labor.

CUARTO: DECLARAR la **NULIDAD ABSOLUTA** de los negocios jurídicos contenidos en los instrumentos públicos números: 853 del doce (12) de noviembre de 2008 de la Notaría Única del Circulo de San Jacinto (Bolívar) y 1336 del doce (12) de marzo de 2010 de la Notaría 29 de Medellín (Antioquia), con fundamento en lo dispuesto en el artículo 77 numeral segundo 2° literal *e)* de la Ley 1448 de 2011.

Ofíciese a las Notarías en cita para que en un término no superior a diez (10) días inserten la nota marginal de lo aquí dispuesto, en las mencionadas escrituras, allegando constancia de su labor.

QUINTO: ORDENAR la restitución material del bien inmueble "*Parcela No. 9*" a: Pedro Rafael Fernández Yepes y su compañera permanente al momento del despojo, Luz Marina Benavides Olivera, según lo dispone el artículo 118 de la Ley 1448 de 2011, que se individualiza de la siguiente manera[147]:

---

[147] La identificación que se inserta, se hace con base en los datos aportados por la UNIDAD en el Informe Técnico Predial, insumo fundamental para tal labor.

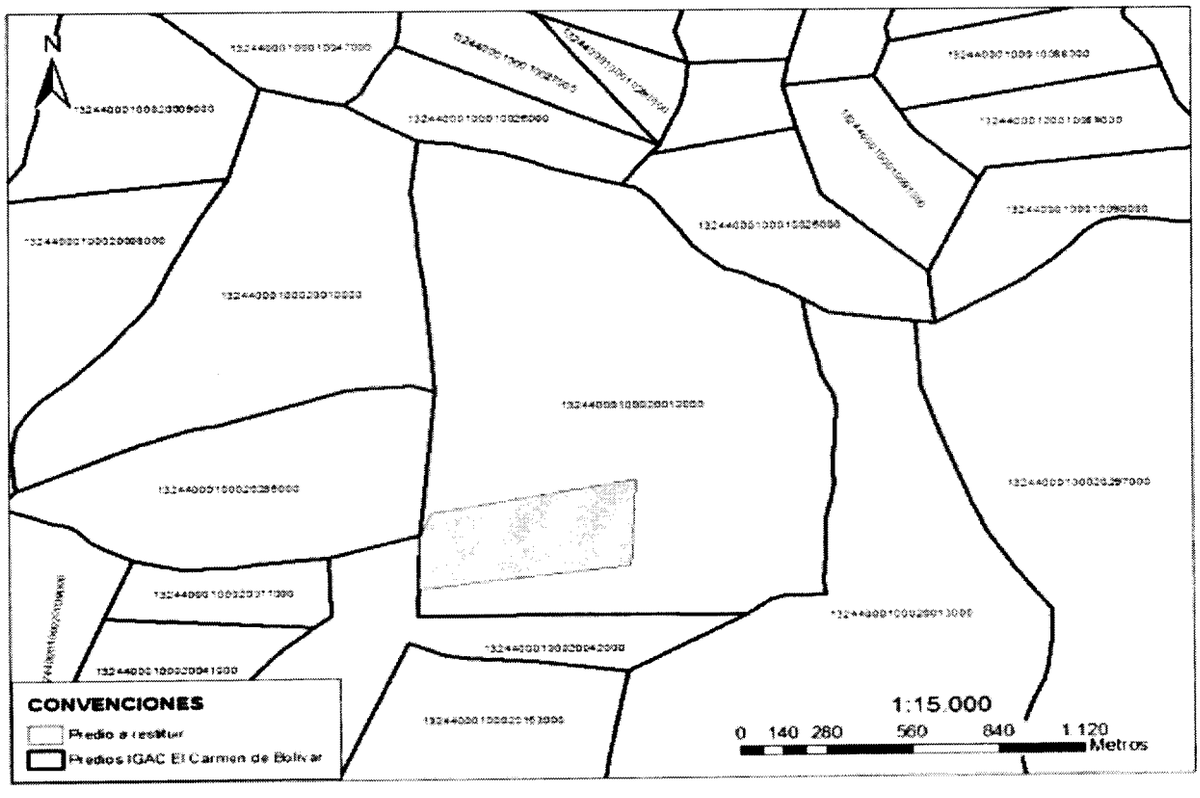
Predio: Parcela No. 9		
Departamento	Bolívar	**Descripción de Linderos**
Municipio	El Carmen de Bolívar	**NORTE**: Se toma como partida el punto No 1 en línea recta dirección Este con una longitud de 689.69 metros colindando con el predio denominado Parcela 10 El Aceituno del señor Fernando Rafael Fernández Yepes hasta encontrar el punto No 2. **ESTE:** Del punto No. 2 Se continúa en línea recta con dirección Sur, con una longitud de 232.11 metros colindando con el predio denominado parcela 6 El Aceituno, hasta encontrar el punto No 3, de este punto No 3 se continua en línea recta dirección Sur con una longitud de 107.20 metros colindando con el predio denominado parcela 7 El Aceituno hasta encontrar el punto No 4. **SUR:** Del punto No 4 se continua en línea recta dirección Oeste con una longitud de 705.20 metros colindando con el predio denominado Parcela 8 El Aceituno del señor Oscar Luis Lajud Yepes, hasta encontrar el punto No 5. **OESTE:** Del punto No 5 se continua en línea quebraba en dirección Norte con una longitud de 203.30metros colindando con el predio Betania del señor Ramiro Fernández Yepes hasta encontrar el punto No 8, de este punto No 8 se continua en línea recta con una longitud de 103.65 metros colindando con el predio Nueva Esperanza del señor Daniel Saldarriaga Jaramillo hasta encontrar el punto de partida No. 1 y cierra.
Matrícula inmobiliaria	062 – 23542	
Código catastral	13244000100020012000	
Área	21 Has. 6543 mts^2	
Solicitante	Pedro Rafael Fernández Yepes	

A. Cuadro de Colindantes.

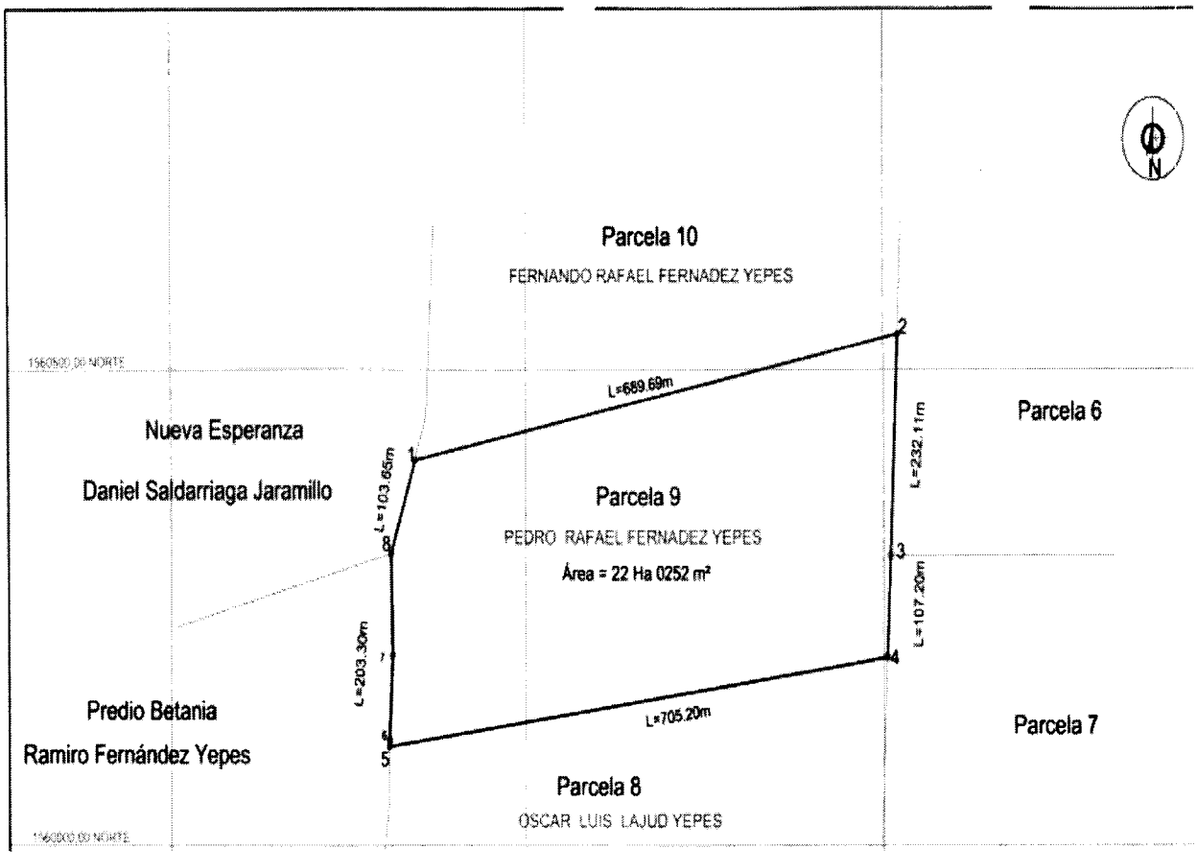
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA	COLINDANTE
1	893342,645	1560404,87		
			689,69	PARCELA 10 EL ACEITUNO (Fernando Rafael Fernandez Yepes)
2	894019,631	1560536,65		
			232,11	PARCELA 6
3	894009,52	1560304,77		
			107,2	PARCELA 7
4	894004,85	1560197,67		
			705,2	PARCELA 8 (Oscar Luis Lajud Yepes)
5	893305,933	1560103,74		
			203,3	BETANIA (Ramiro Fernandez Yepes)
8	893308,719	1560306,93		
			103,66	Nueva Esperanza (Daniel Saldarriaga Jaramillo)
1	893342,645	1560404,87		

B. Cuadro de Coordenadas[148].

ESTE	NORTE	DISTANCIA
893342,645	1560404,87	
894019,631	1560536,65	689,693
894009,52	1560304,77	232,105
894004,85	1560197,67	107,195
893305,933	1560103,74	705,201
893306,001	1560109,93	6,183
893310,431	1560200,08	90,264
893308,719	1560306,93	106,859
893342,645	1560404,87	103,65



[148] Sistema de coordenadas oficiales MAGNA-SIRGAS: Marco Geocéntrico Nacional de Referencia – Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas, es el sistema de coordenadas oficial, adoptado por Colombia mediante la resolución 068 de enero 28 de 2005 del IGAC, en el que se deben presentar todos los trabajos de localización geográfica en los que se incluyen los levantamientos topográficos.



SEXTO: ORDENAR la entrega efectiva del predio a restituir atrás determinado con la presencia de la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras -*Dirección Territorial Bolívar*-** dentro de los **tres (3) días** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Si no se realiza la entrega voluntaria, deberá practicarse la diligencia de desalojo en un término perentorio de **cinco (5) días**, para lo cual se comisionará al **Juzgado Promiscuo Municipal de El Carmen de Bolívar (*Reparto*)** librándose el despacho comisorio respectivo; de la diligencia se levantará un acta, se deberá verificar la identidad del predio y no procederá oposición alguna, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011 por lo cual este debe quedar a disposición de los favorecidos con la restitución dentro del mismo término.

SÉPTIMO: ORDENAR a las **Fuerzas Militares de Colombia, al Departamento de Policía de Bolívar** y a la **Comandancia Municipal de El Carmen de Bolívar,** que acompañen y colaboren en la diligencia de entrega material del bien a restituir, brindando la seguridad que corresponda y además la que se requiera para el efectivo retorno y permanencia del solicitante en la parcela objeto de esta acción.

OCTAVO: ORDENAR a la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar:**

a) Inscribir esta sentencia de restitución de tierras en el folio de matrícula inmobiliaria del predio aquí restituido, que corresponde al número 062-23542.

b) Adicionar el registro de dominio del inmueble "*Parcela No. 9*" que originalmente se radicaba en Pedro Rafael Fernández Yepes quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 9.111.042, con **LUZ MARINA BENAVIDES OLIVERA** cuyo número de identificación es 45.580.713.

c) Cancelar las inscripciones de los actos de transferencia del dominio contenidos en las anotaciones números 3, 4 y 5, del folio de matrícula inmobiliaria citado en el literal "a" que antecede, en atención a la inexistencia y nulidades acá declaradas.

d) Cancelar las medidas cautelares registradas con posterioridad al despojo jurídico victimizante, al igual que todo antecedente registral sobre gravámenes y limitaciones al libre ejercicio del dominio, referidas al inmueble que es objeto de restitución en este asunto.

e) Inscribir la medida de protección de la restitución de que trata el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011, para proteger al restituido en su derecho y garantizar el interés social de la actuación estatal, por el término de dos (2) años contados a partir de la inscripción de la sentencia.

Por tratarse de un asunto de restitución y formalización de tierras este trámite no generará costo alguno, al tenor del artículo 84 parágrafo 1 de la Ley 1448 de 2011.

NOVENO: ORDENAR al **Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC** la actualización de sus bases de datos cartográficas y alfanuméricas, teniendo como derrotero la identificación e individualización que del predio consta en el trabajo de georreferenciación realizado por la Unidad de Restitución de Tierras *o el que directamente realice dicho ente de estimarlo conveniente*, de modo que con dicho trabajo se establezca el área real del predio restituido,

sin afectar derechos de terceros. **EXHORTAR** a la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Bolívar-** para que aporte a tal entidad toda la información que se requiera para el cumplimiento de esta orden, atendiendo la individualización e identificación del predio lograda para este proceso.

Para el cumplimiento de esta orden se dispone del término de **veinte (20) días,** para lo cual se deberá presentar el informe respectivo.

DÉCIMO: ORDENAR a la **Alcaldía de El Carmen de Bolívar:**

(i) Aplicar el sistema de alivio y/o exoneración de pasivos a que haya lugar, según lo previsto en el Acuerdo número 002 del trece (13) de diciembre de dos mil trece (2013) proferido por el Concejo Municipal de El Carmen de Bolívar y acorde a lo dispuesto en la normatividad aplicable al caso, sobre el predio objeto de restitución.

(ii) Que a través de su **Secretaría Municipal de Salud** o quien haga sus veces, garantice la cobertura al solicitante y su familia, al Programa de Atención Psicosocial y Salud Integral a Víctimas, para que sean evaluadas y se les preste la atención que corresponda; y por conducto de su **Secretaría Municipal de Educación** o quien haga sus veces, si a ello hubiere lugar, asegure los cupos estudiantiles gratuitos para todos los menores que conformen el grupo familiar de la víctima acá beneficiada.

Lo anterior debe cumplirse en el término de **veinte (20) días** y además deberá presentar un informe detallado de la gestión realizada a más tardar dentro de los **cuatro (4) meses** siguientes a la notificación de esta providencia.

DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR a la a la **Alcaldía Municipal de El Carmen de Bolívar** y a la **Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas** la inclusión de la solicitante, así como de su respectivo núcleo familiar en los esquemas de acompañamiento para población desplazada de conformidad con el Decreto 4800 de 2011, el artículo 116 de la Ley 1448 de 2011 y demás normas concordantes.

DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR a la **Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas,** que proceda a lo siguiente:

a) Por conducto de las Secretarías de Educación Departamental y Municipal se ordena **COORDINAR** la promoción de estrategias de permanencia escolar de los hijos del solicitante que estén en dicha etapa, tales como, entrega de útiles escolares, transporte, uniformes, etc., para garantizar las condiciones dignas y promover la retención dentro del servicio educativo de la población víctima; y **PRIORIZAR** la atención a la población iletrada restituida de conformidad con lo establecido por el artículo 91 parágrafos 1 y 2 del Decreto 4800 de 2011.

b) INCLUIR a Pedro Rafael Fernández Yepes y su núcleo familiar (Pedro Miguel, Gladis, Luz Estela, Claudia Patricia, Ana Mercedes, Jesús Alberto y Jhon Carlos Fernández Benavides) y a su compañera permanente para el momento del despojo -Luz Marina Benavides Olivera- en el **Registro Único de Víctimas** (RUV), si aún no están inscritos.

c) Que con el fin de garantizar el retorno o reubicación del solicitante y su núcleo familiar, **COORDINAR** y **ARTICULAR** el diseño de acciones en conjunto con las entidades nacionales y territoriales del Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas (SNARIV) en los términos de los artículos 74, 76 y 77 del Decreto 4800 de 2011 y parágrafo 1 del artículo 66 de la Ley 1448 de 2011.

Se concede el término de **diez (10) días** para que inicie el cumplimiento de lo acá dispuesto y deberá rendir informes que den cuenta de la actividad desplegada.

DÉCIMO TERCERO: ORDENAR a la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas -*Dirección Territorial Bolívar:***

(i) Que a favor del solicitante y su familia, *previa valoración de su situación actual*, en relación con la necesidad de su inclusión en proyectos de estabilización socioeconómica, **DISEÑE** e **IMPLEMENTE** proyectos

productivos integrales, acorde con la vocación del uso potencial del suelo donde se encuentra el predio y la voluntad de la víctima.

(ii) DISPONER la priorización del solicitante en el acceso a programas y proyectos de subsidio familiar de vivienda de conformidad con la normatividad vigente (Decreto 900 de 2012 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, entre otros).

Se concede el término de **veinte (20) días** para que inicie el cumplimiento de lo acá dispuesto, presentando informes del avance de la gestión con destino a este proceso

(iii) SOCIALIZAR con **Luz Marina Benavides Olivera** -compañera permanente de Pedro Rafael Fernández Yepes al momento del hecho victimizante- esta sentencia de restitución de tierras, haciéndole entrega de una copia y explicándole sucintamente los alcances y su posición frente a la misma, de esto levantará un acta que deberá ser suscrita por la destinataria de esta labor, la cual se allegará a la Corporación encargada de la etapa de posfallo. Para el efecto, se otorga el término de **tres (3) días**.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR al **Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) -*Regional Bolívar*-** a través de su director, que ingrese al solicitante y a su familia, si ellos voluntariamente lo desean, a los programas de formación, capacitación técnica y proyectos especiales para la generación de empleo rural y urbanos que tengan implementados, de acuerdo a su edad, preferencias, grado de estudios y oferta académica, garantizándose que efectivamente las víctimas sean receptoras del subsidio que el SENA otorgue a sus estudiantes.

Para el inicio del cumplimiento de esta orden se dispone del término de **diez (10) días**, y deberá presentarse un informe detallado del avance de la gestión en un término no superior a **tres (3) meses**.

DÉCIMO QUINTO: ORDENAR a las Unidades Administrativas Especiales: para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas y de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas *-Territorial Bolívar-* rendir un informe detallado, serio y riguroso del cumplimiento de las órdenes aquí emitidas, el

cual deberá ser presentado, a más tardar dentro de los **seis (6) meses** siguientes a la notificación de esta providencia.

DÉCIMO SEXTO: El solicitante, por encontrarse en circunstancias de debilidad manifiesta por sus condiciones personales, merece mayor protección por disposición de la jurisprudencia constitucional que le ha atribuido este carácter a las personas en situación de desplazamiento forzado, por lo que ante la necesidad de protección inmediata debido a las graves condiciones de vulnerabilidad o indefensión en que tales sujetos se hallan, imperativo resulta **CONMINAR** a las autoridades receptoras de las órdenes acá impartidas al acatamiento perentorio de las mismas, so pena de incurrir en falta gravísima acorde a lo dispuesto en el artículo 91 parágrafo 3 de la Ley 1448 de 2011.

DÉCIMO SÉPTIMO: ORDENAR a la **Superintendencia de Notariado y Registro** verificar el escenario advertido en el numeral 8.4.1. de la parte considerativa de esta providencia, ello, tendiente a dar claridad y orden a la historia registral del predio con folio de matrícula No. 062-23542.

Ofíciese lo correspondiente adjuntando una copia de la sentencia, advirtiendo que para el efecto se concede un término de **veinte (20) días** y que deberá rendir un informe de las gestiones adelantadas.

DÉCIMO OCTAVO: COMPULSAR copia del expediente, incluyendo esta sentencia, con destino a la **Fiscalía General de la Nación** para que adelante las investigaciones a que haya lugar -si encuentra suficiente mérito para ello- contra: Alberto Jacinto Vásquez Vásquez (quien fuera Notario Único de San Jacinto, Bolívar); Ana Regina Güete Herrera (ex Registradora Municipal de El Carmen de Bolívar); Jairo Carlos Bayuelo Ochoa; Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, al evidenciarse en este asunto la posible ocurrencia de hechos punibles conforme lo señalado en la parte considerativa.

DÉCIMO NOVENO: Sin condena en costas porque no se configuran los presupuestos del literal *s)* del artículo 91 de la ley 1448 de 2011.

VIGÉSIMO: Por la Secretaría de la Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cartagena, expídanse las copias auténticas necesarias, a quienes así lo requieran.

VIGÉSIMO PRIMERO: NOTIFICAR esta providencia a los sujetos procesales por el medio más expedito y eficaz, y una vez ejecutoriada, **REMITIR** el expediente a la *Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena*, Corporación ante la cual las entidades aquí obligadas deberán allegar los respectivos informes de cumplimiento de las órdenes de esta sentencia.

Proyecto discutido y aprobado en Acta No. 51 de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN
MAGISTRADO

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO
(*Con salvamento de voto*)

JAVIER ENRIQUE CASTILLO CADENA
MAGISTRADO