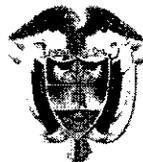


**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



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

Magistrada Ponente:  
**FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ**

Aprobado en Acta N° 19

Cúcuta, cinco (05) de junio de dos mil diecisiete (2017)

Procede la Sala a emitir sentencia sobre la solicitud de restitución y formalización de tierras abandonadas forzosamente o despojadas, promovida por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, Territorial Magdalena Medio<sup>1</sup>, en representación de **HERNANDO ALBA MARTÍNEZ** y su núcleo familiar, trámite en el cual se reconoció como opositores a **SULIMA NAVARRO QUINTERO Y NICOLASA ÁLVAREZ ALARCÓN**.

**I.- ANTECEDENTES**

**1.- PRETENSIONES**

En ejercicio de la facultad otorgada por los artículos 81, 82 y 105 de la Ley 1448 de 2011, la U.A.E.G.R.T.D en favor de la persona referida, pretende<sup>2</sup>:

**1.1-** La protección del derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras sobre el predio urbano Casa No. 6

<sup>1</sup> En adelante U.A.E.G.R.T.D

<sup>2</sup> Folios 14-reverso-15, tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

ubicada en la Calle 7 # 7-55, Corregimiento de San Rafael, Rionegro, Santander. Y la consecuencial inexistencia de los negocios jurídicos por medio de los cuales se transfirió la propiedad.

**1.2-** La cancelación de todo antecedente registral, la inscripción de la sentencia y mandato necesario para garantizar jurídica y materialmente la estabilidad en el ejercicio y goce de los derechos a la restitución de conformidad con lo indicado en el literal “p” del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011. Y la actualización por el I.G.AC., de los registros cartográficos y alfanuméricos del correspondiente predio.

**1.3-** Como medida reparadora, la implementación de sistemas de alivios o exoneración de pasivos de conformidad con lo establecido en el artículo 121 de la Ley 1448 de 2011. Y la inclusión del accionante en programas de reparación integral a víctimas del conflicto armado.

## **2.- SUSTENTO FÁCTICO DE LA SOLICITUD**

Como fundamento de sus pretensiones, la U.A.E.G.R.T.D invocó los siguientes elementos de orden fáctico<sup>3</sup>:

En el año de 1978, el señor Hernando Alba Martínez, mediante contrato verbal con el señor Virgilio Rangel, adquirió en el Corregimiento de San Rafael el predio solicitado y construyó una vivienda en la que habitó con su compañera permanente Marisol Cárdenas Sánchez y sus hijos Yurley, Rubiela, Liliana,

---

<sup>3</sup> Folios 1-2, Tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

Claudia Patricia y Hernando Alba Cárdenas, hasta 1990, pues en dicho año compró otro inmueble en la misma localidad.

En 1992, al advertir que el terreno era baldío, realizó los trámites para formalizar su adquisición ante la Alcaldía Municipal de Rionegro, y en efecto, mediante Escritura Pública No. 197 del 12 de mayo de 1992, le fue adjudicado en compraventa, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-191275.

Desde el año de 1990, el accionante se radicó con su familia en el nuevo inmueble, en el que constituyó el establecimiento de comercio “Canchas El Central” y decidió arrendar el bien objeto de la litis.

Aproximadamente en el año de 1992, el señor Alba fue visitado por dos hombres, que le manifestaron que su patrón “Camilo Morantes” comandante de las autodefensas, necesitaba la casa objeto de la litis, motivo por el cual le enviaba quinientos mil pesos para que efectuara su entrega. Ante el temor, el reclamante sin otra opción accedió a la petición. Así, el inmueble fue ocupado por el hermano de Camilo Morantes, señor Juan Carlos, y posteriormente Camilo construyó un apartamento en el que él residió con su compañera sentimental, Sulima Navarro Quintero.

Debido a la situación expuesta, el peticionario perdió el control y administración de la propiedad. Igualmente, por orden de Camilo Morantes, fue víctima de vacunas que debía pagar por la venta de cerveza en su establecimiento de comercio y de la



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

desaparición forzada de sus sobrinos Ernesto y Orlando Jiménez y homicidio de su hermana Edelmira Rangel.

Debido a la muerte de Camilo Morantes en 1999, el señor Juan Carlos abandonó la propiedad. La señora Sulima permaneció en el apartamento y arrendó la casa al paramilitar comandante alias “Niño”, quien quedó al mando de la organización.

En el año 2002, el solicitante fue requerido por el comandante “Niño”, para que le hiciera las escrituras del inmueble a Sulima Navarro, y a cambio él y la señora le entregaba cada uno la suma de quinientos mil pesos. Ante el temor causado, el señor Alba consintió; posteriormente fue contactado por Sulima quien le entregó la suma setecientos mil pesos, pues doscientos mil, eran para asumir los gastos propios del negocio jurídico. Alias Niño, no le pagó la otra parte del dinero.

En atención de lo anterior, el accionante mediante Escritura Pública 3073 del 21 de octubre de 2002, transfirió el inmueble a la señora Nicolasa Álvarez de Cordero, progenitora del compañero sentimental que para esa época tenía Sulima Navarro. Acto registrado en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-191275. A la postre, por medio de la Escritura Pública No. 394 del 5 de septiembre de 2007, Nicolasa entregó en compraventa, la propiedad a Sulima Navarro, según consta en la anotación No. 3 del folio en mención.

Dentro del trámite administrativo de inclusión del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, presentaron oposición las señoras Sulima Navarro Quintero y Nicolasa Álvarez Alarcón.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

### 3.- TRÁMITE PROCESAL Y OPOSICIÓN

El Juez de Instrucción<sup>4</sup>, verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84 de la Ley 1448 de 2011, admitió y formuló las órdenes contenidas en los literales a, b, c y d del artículo 86 de la normativa en mención<sup>5</sup>. Entre otras situaciones, dispuso: **i)** correr traslado a **Nicolasa Álvarez Alarcón y Sulima Navarro Quintero**; **ii)** Notificar a las siguientes autoridades: Alcalde Municipal de Rionegro, Personero Municipal, Procuraduría Judicial para Restitución de Tierras; **ii)** la publicación de la demanda en un diario de amplia circulación nacional, la cual se efectuó en el periódico El Tiempo<sup>6</sup>.

La señora **Sulima Navarro Quintero** por medio de apoderada judicial<sup>7</sup> presentó oposición. Manifestó que Guillermo Cristancho Acosta (Alias Camilo Morantes) con quien sostuvo una relación sentimental, no envió a dos hombres en 1992, a solicitar el bien al accionante, pues éste llegó al Corregimiento de San Rafael en 1994. Al respecto, señaló que adquirió el inmueble por compra que en 1995, hizo al señor Hernando Alba Martínez, por la suma de tres millones de pesos, dinero que obtuvo de su señor padre. Explicó que fue ocupado inmediatamente por Juan Carlos, hermano de Guillermo Cristancho; igualmente, que entre 1996 y 1997, con recursos de su exclusiva propiedad, construyó un apartamento en la misma casa, en donde habitó con alias Camilo Morantes. Finalmente, adujo que en 1999, cuando su compañero sentimental fallece, se trasladó del Corregimiento de San Rafael y dejó la casa deshabitada, posteriormente en el 2002, regresó y le solicitó al señor Alba que le hiciera la escritura del inmueble a su

<sup>4</sup> Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Bucaramanga.

<sup>5</sup> Folios 93-95, tomo I.

<sup>6</sup> Folio 152, Tomo I.

<sup>7</sup> Folios 143-146, Tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

nombre, y para efectuar dicho trámite éste le exigió la entrega de un millón de pesos, situación por la cual acudió a la señora Nicolasa Álvarez, quien le prestó el dinero, y como garantía el bien le fue titulado, y una vez pagada la deuda ésta le hizo las escrituras a su nombre.<sup>8</sup>

Cumplido el trámite de instrucción, se dispuso remitir el proceso a esta Sala.<sup>9</sup> Llegado el asunto, fue repartido a este Despacho, se avocó conocimiento y se ordenó correr traslado a las partes para alegar<sup>10</sup>.

#### **4-. ALEGATOS Y CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO**

La U.A.E.G.R.T.D reiteró lo expuesto en la demanda. Analizó las declaraciones efectuadas y manifestó que están dados los requisitos de configuración del despojo jurídico, por la pérdida de la administración del predio y del derecho a la propiedad, por circunstancias relacionadas con el conflicto armado.<sup>11</sup>

La apoderada de las opositoras recapituló lo indicado en las contestaciones de la demanda. Además, alegó la buena fe exenta de culpa e inexistencia de nexo causal entre el conflicto armado y la compraventa. Señaló que la relación sentimental de la señora Sulima Navarro Quintero con alias Camilo Morantes, no la convierte en cómplice ni participe de los crímenes que cometieron los paramilitares y que no ha sido acusada por autoridad alguna de dichas conductas; por lo que también, la cobija la presunción de buena fe. Subsidiariamente, solicitó que, de acceder a las

---

<sup>8</sup> Folio 144-146, tomo I.

<sup>9</sup> Folio 488, Tomo I.

<sup>10</sup> Folios 39-41, Tomo I.

<sup>11</sup> Folios 47-51, Cuaderno Tribunal.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

pretensiones, se declare la buena fe exenta de culpa y/o la condición de segundas ocupantes.<sup>12</sup>

El Procurador Judicial no presentó alegatos.

## II.- CONSIDERACIONES

**1.- COMPETENCIA.** De acuerdo con el factor funcional señalado en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, esta Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras, es competente para proferir sentencia, toda vez que en el trámite del asunto se reconoció opositor.

**2.- REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.** Se cumplió con el requisito previsto en el artículo 76 de la citada ley, obra en el expediente la Resolución RG 0113 emitida el 26 de febrero de 2014.<sup>13</sup>

### **3.- NATURALEZA Y MARCO NORMATIVO DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS.**

La Ley 1448 de 2011, contempla la restitución como una medida de reparación integral para asumir la problemática del acceso y seguridad de la tierra derivada del conflicto armado. Al interpretar armónicamente el artículo 25 a la luz de los principios que la orientan, vistos en el artículo 73 de dicha normativa, se colige que, no solo pretende una restitución o compensación de los predios despojados, como mandato de la *restitutio in integrum*, incluye además, diferentes medidas de rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en el marco de lo que

<sup>12</sup> Folios 15-21 /74-75 cuaderno Tribunal.

<sup>13</sup> Folios 81-88, tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

se ha denominado justicia transformadora, acompañada de acciones que contribuyan a la superación de los contextos de vulnerabilidad que incidieron en la configuración de los hechos victimizantes<sup>14</sup>.

Como indicó la Corte Constitucional, este mecanismo jurídico de reparación, encuentra su fundamento en preceptos constitucionales y en los compromisos internacionales asumidos por el Estado, principalmente, en el preámbulo y en los artículos 2, 29 y 229 de la Constitución Política, en procura de materializar los fines del Estado Social de Derecho, garantizar el acceso real y efectivo a la justicia y a un debido proceso de las víctimas<sup>15</sup>.

De igual forma, en los artículos 1, 8, 25 y 63 de la Convención Americana de Derechos Humanos y los preceptos 2, 9, 14 y 15 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, disposiciones estas, que refieren al respeto del derecho a la libertad y circulación por el territorio y a la existencia de recursos judiciales sencillos y efectivos; normas interamericanas, que hacen parte del bloque de constitucionalidad en sentido estricto y constituyen parámetros vinculantes del Ordenamiento Jurídico Colombiano.

Además, en los **“Principios Rectores de los Desplazamientos Internos”**, conocidos como, **Principios Deng**, en especial el No. 29, el cual establece la obligación y responsabilidad del Estado en la recuperación de las propiedades o posesiones abandonadas o desposeídas por las personas desplazadas, o, una indemnización adecuada, u otra forma de reparación justa cuando la recuperación no sea posible; y en los

<sup>14</sup> Sobre la Justicia Restaurativa consultar Uprimny, R., & Saffon, M. P. (2006)

<sup>15</sup> Corte Constitucional, Sentencias: C-715 de 2012. Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva; -T-679 de 15 Mg. P. Luis Ernesto Vargas Silva.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

**“Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas”**, denominados, **Principios Pinheiro**, los cuales consagran parámetros para tramitar los procesos jurídicos y técnicos relativos a los procesos de restitución de viviendas, tierras y patrimonio en situaciones de desplazamiento, entre los que se subraya el mandato No. 10, que prevé el derecho a un regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad.

Asimismo, están los **“Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario a interponer recursos y obtener reparaciones”**, en donde se pacta la restitución como una medida de reparación que *“...comprende, según corresponda, el restablecimiento de la libertad, el disfrute de los derechos humanos, la identidad, la vida familiar y la ciudadanía, el regreso a su lugar de residencia, la reintegración en su empleo y la devolución de sus bienes.”*<sup>16</sup>

Estos instrumentos internacionales hacen parte del bloque de constitucionalidad en sentido *lato*, y por ende, deben orientar la actuación de los funcionarios responsables en la formulación y aplicación de políticas de restitución de tierras.

### **3.1.- ELEMENTOS DE LA ACCIÓN**

Conforme al marco normativo expuesto, la restitución como medida preferente de reparación integral, pretende garantizar un proceso administrativo y jurídico, sencillo y eficaz, que le permita

<sup>16</sup> Resolución No. 60/147 del 16 de diciembre de 2005, Asamblea General de la ONU. IX. Reparación de los daños sufridos.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

a la víctima acceder a la justicia material. Para tal efecto y acorde con el artículo 75 de la Ley 1448, debe contener los siguientes elementos:

**i)** La temporalidad del despojo o abandono, el cual debió acaecer entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley.

**ii)** Que el despojo o abandono forzado, sea consecuencia directa o indirecta de la situación de violencia, que en los términos del artículo 3º de la ley en mención sufrió o sufre el afectado.

**iii)** La existencia de una relación jurídica del solicitante con el predio a restituir, sea en calidad de propietario, poseedor o explotador de baldíos.

Estos requisitos son inescindibles, para que proceda la solicitud es necesario su cumplimiento; la ausencia de uno de ellos, será suficiente para no acceder a la reclamación.

#### **4.- CASO CONCRETO**

##### **PROBLEMAS JURÍDICOS Y ESQUEMA DE RESOLUCIÓN.**

Le corresponde a la Sala determinar acorde con las pruebas obrantes en el expediente: si de conformidad con lo indicado en la Ley 1448 de 2011, el señor **Hernando Alba Martínez** cumple con los presupuestos para obtener el derecho a la medida de reparación integral de restitución del inmueble solicitado.



Para resolver el problema identificado, se abordará el estudio del caso en el siguiente orden:

- **Primero, titularidad de la acción.** Acorde con el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, serán examinados los presupuestos de la restitución, de la siguiente manera:

1.-) Época de ocurrencia de los hechos; 2.-) el contexto de violencia en el lugar de ubicación del bien y la condición de víctima del solicitante en los términos del artículo tercero de la ley en mención; 3.-) la relación del accionante con el inmueble para la época de los hechos; 4.-) la configuración del despojo o abandono; 5.-) la individualización del predio solicitado.

- **Segundo, medidas de restitución.** Si el accionante es acreedor de la restitución, se deberá estudiar:

1.-) Si las opositoras actuaron bajo los postulados de la buena fe exenta de culpa, prevista en el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011; 2).- Si no se configura la anterior conducta, se determinará la condición de segundos ocupantes y el reconocimiento de medidas de atención; 3.-) Si procede la restitución jurídica y material del predio, por equivalente o una compensación; 4).- Las órdenes de protección necesarias para garantizar la efectividad de la restitución y goce de los demás derechos que le asisten como víctima al solicitante y su núcleo familiar.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

#### **4.1- TITULARIDAD DE LA ACCIÓN**

##### **4.1.1- ÉPOCA DE OCURRENCIA DE LOS HECHOS**

Por economía procesal se considera oportuno iniciar con el análisis del requisito de temporalidad, pues si no se configura, resulta vano el examen de los demás.

En atención a las narraciones que sobre el despojo realizó el solicitante en la U.A.E.G.R.T.D<sup>17</sup> y en sede judicial<sup>18</sup>, se advierte que los hechos ocurrieron aproximadamente entre los años 1991 y 2002, lapso en el cual, el inmueble fue ocupado por el paramilitar alias Camilo Morantes, su compañera sentimental Sulima Navarro, su hermano Juan Carlos y el paramilitar alias Niño Escobar. Posteriormente, fue transferido en compraventa a la señora Nicolasa Álvarez de Cordero, según consta en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-191275.<sup>19</sup>

Se observa entonces que los hechos del despojo, sucedieron dentro de la temporalidad establecida en los artículos 3 y 75 de la Ley 1448 de 2011.

##### **4.1.2- EL CONTEXTO DE VIOLENCIA**

El conflicto armado interno existe en Colombia desde finales de los años 50, en su desarrollo intervienen diferentes grupos entre los que se cuentan la guerrilla, los paramilitares y las fuerzas del Estado, situación que produce una noción negativa en el imaginario colectivo de los Colombianos. Los enfrentamientos, secuestros, cultivos ilícitos, masacres,

<sup>17</sup> Folios 69-70, tomo I.

<sup>18</sup> Folios 265-271, Tomo I.

<sup>19</sup> Folio 57-58, Tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

asesinatos selectivos, extorsiones, desplazamientos forzados, entre otras violaciones a los Derechos Humanos, de los cuales son determinadores estos actores ilegales en diferentes regiones del País, se convirtieron en una realidad de conocimiento público, con la que están obligados a convivir las comunidades y los ciudadanos de nuestro territorio.

Estas circunstancias y las constantes investigaciones académicas, históricas y judiciales, hacen del conflicto un hecho notorio, el cual según la Corte Suprema de Justicia “... *por ser cierto, público y altamente 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*<sup>20</sup>.

En esta medida, la Sala presenta un contexto de violencia derivada de las infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas en el Municipio de Rionegro, Departamento de Santander, para la época de los hechos.

#### **4.1.2.1-CONTEXTO REGIONAL DE VIOLENCIA**

La localidad de Rionegro integra la Provincia de Soto y se encuentra ubicada geográficamente al noroeste y norcentro del Departamento de Santander, está a una distancia de 18 kilómetros de la ciudad de Bucaramanga. Limita con 11 municipios: 3 situados en Norte de Santander y Cesar y 8 en Santander<sup>21</sup>, así:

<sup>20</sup> 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. p, 173.

<sup>21</sup> Plan de Desarrollo Municipal. Acuerdo Municipal No. 008 DE 2012. Ver en <http://rionegro-santander.gov.co/apc-aa-files/30643533643266346163316438303966/plan-de-desarrollo-2012-2015.pdf>



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

DIRECCIÓN CARDINAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
Por el norte	La Esperanza	Norte de Santander
	San Alberto	Cesar
	San Martín	Cesar
Por el occidente	Playón	Santander
	Puerto Wilches	Santander
	Sabana de Torres	Santander
	Lebrija	Santander
Por el sur	Girón	Santander
	Bucaramanga	Santander
	Matanza	Santander
Por el oriente	Suratá	Santander

Cuadro, tomado de Plan de Desarrollo Municipal 2012<sup>22</sup>.

En Rionegro los subversivos del FARC, del ELN y del EPL tenían presencia<sup>23</sup>, no obstante, la dinámica del conflicto varió con la organización de las autodefensas quienes a finales de los 80 y principios de los 90, le quitaron protagonismo a los primeros; la confrontación de estas fuerzas y las del Estado, y la confluencia entre los Departamentos de Santander, Norte de Santander y Cesar, fraguó un escenario de desconocimiento y vulneración de los derechos humanos de las personas que habitaban en dicho Municipio.

Se advierte de acuerdo con un informe del ACNUR<sup>24</sup>, que entre 1998 y el 2003, de 657 secuestros que ocurrieron en la provincia de Soto, el 14%, esto es, 90 casos se dieron en Rionegro. A su vez, el CODHES informó de acuerdo a los datos del R.U.V, que entre 1992 y 1995, salieron desplazadas aproximadamente 446, y según información que reposa en sus archivos, entre 1996 y 2006, se desplazaron 3.645<sup>25</sup>.

<sup>22</sup> *Ibidem*.

<sup>23</sup> Algunos Indicadores sobre la situación de Derechos Humanos. Observatorio Del programa. presidencial de Derechos Humanos. Consultado en [http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI\\_1260.pdf](http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI_1260.pdf)

<sup>24</sup> Los Derechos Humanos en el Departamento de Santander. Programa Presidencial De Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario. Consultado en [http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI\\_258.pdf](http://www.acnur.org/t3/uploads/media/COI_258.pdf)

<sup>25</sup> Folio 414, Tomo III:



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

Los paramilitares tuvieron fuerte presencia en el Corregimiento de San Rafael del Municipio de Rionegro. El CODHES reportó que, en el año 2000, en dicha localidad se dio la captura de 28 miembros de las AUC, acción que permitió recuperar ganado hurtado de las fincas de la región y el decomiso de armamento.<sup>26</sup>

Sobre la incursión paramilitar en el Departamento de Santander, según informe del A.C.N.U.R, actuó el bloque Cundinamarca, el bloque Magdalena Medio, el bloque Central Bolívar (BCB), autodefensas de Botalón en Boyacá y las Autodefensas de Santander y Sur del Cesar (Aucas)<sup>27</sup>, estas últimas al mando de alias “Camilo Morantes”. En efecto y de acuerdo con los hechos expuestos en la Sentencia de Justicia y Paz del postulado Saúl Rincón Camelo<sup>28</sup>, en la provincia de Mares, desde la década de los 80 se formaron las autodefensas, entre ellos, las comandados por Isidro Carreño, los que junto con las organizaciones financiadas por Vicente Zabala Bueno, en los años 80 y 90, sirvieron de tránsito a la consolidación del proyecto nacional de las A.U.C.

Se explica en la referida providencia que, para el año 1994, Ernesto Cristancho Acosta y su hermano Guillermo comandaban un grupo, al ser capturado Ernesto en 1996, es reemplazado por Guillermo, conocido desde entonces como comandante “Camilo Morantes”, posteriormente, debido al auge nacional del fenómeno paramilitar, se unen las diferentes estructuras que operaban en la región y adoptan el nombre de Autodefensas del Santander y Sur de Cesar (A.U.S.A.C); el 16 de mayo de 1998,

<sup>26</sup> Folio 414, Tomo III:

<sup>27</sup> Diagnóstico Departamental Santander- ACNUR, p 3.

<sup>28</sup> Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Justicia y Paz. Sentencia No. 10012252000201300069. Magistrado Ponente Uldí Teresa Jiménez López, Bogotá D. C. 10 de abril 2015.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

fecha de la masacre de Barrancabermeja ( *ordenada por alias “Camilo Morantes”*) las A.U.S.A.C adhieren a las A.U.C, conservando el mando en la zona alias “Camilo Morantes”, hasta el mes de noviembre de 1999, cuando por órdenes de Carlos Castaño es asesinado debido a su desbordada conducta criminal<sup>29</sup>.

Sobre el referido homicidio el postulado Rodrigo Pérez Alzate, manifestó:

*“En el mes de octubre de 1999, la situación en el departamento de Santander empeoraba cada vez más. El señor Morantes atrapado en los tentáculos de una incorregible dipsomanía, agravada por consumos alternativos de droga, cometía las más grandes atrocidades e injusticias. Ni siquiera varios de sus hombres más cercanos, pudieron escapar a las crueldades de este singular personaje, que según afirman en la región, acusaba un deleite morboso cuando él mismo amarraba a las víctimas, para lanzarlas a un estanque infestado de cocodrilos, que él mismo había dispuesto en una de sus fincas. Casi todas las ordenes que impartiera, las daba en estado de semiinconsciencia alcohólica, lo que de hecho suponía el riesgo inminente de muerte, para quien no acudía a cumplir su voluntad.*

(...)

*El 11 de noviembre de 1999 Camilo Morantes en compañía de tres escoltas, llegó al Sur de Bolívar a recoger las susodichas armas. Tan pronto como se hizo presente, el comandante Gustavo Alarcón le notificó la captura. Inmediatamente uno de los escoltas fue dado de baja, cuando reaccionó abriendo fuego contra los guardias de seguridad de Alarcón. Después de informarlo expresamente sobre la orden inapelable del Comandante General, Camilo Morantes fue Ajusticiado. Su cuerpo entregado a la familia, fue velado, luego recibiría las honras exequiales, **para posteriormente ser enterrado en el cementerio del corregimiento de San Rafael de Lebrija, desde donde había ejercido el mando de su imperio autocrático, criminal y finalmente trágico**”<sup>30</sup>*

<sup>29</sup> Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Justicia y Paz. Sentencia No. 10012252000201300069. Magistrado Ponente Uldi Teresa Jiménez López, Bogotá D. C. 10 de abril 2015- p51-57.

<sup>30</sup> Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Justicia y Paz. Sentencia No. 10012252000201300069. Magistrado Ponente Uldi Teresa Jiménez López, Bogotá D. C. 10 de abril 2015



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

Lo referido muestra el contexto de violencia que imperaba en la zona para la época en la que acaeció el despojo alegado por el accionante.

#### **4.1.3.- LA RELACIÓN DEL SOLICITANTE CON EL PREDIO PARA LA ÉPOCA DE OCURRENCIA DE LOS HECHOS.**

De acuerdo con la Escritura Pública 197 del 12 de mayo de 1992, suscrita en la Notaría Única del Círculo de Rionegro<sup>31</sup>, registrada en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 300-191275<sup>32</sup>, se evidencia que el señor Hernando Alba Martínez, para la época de los hechos, tenía una relación jurídica de propiedad con el inmueble. En consecuencia, se halla legitimado para incoar esta acción de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011.

#### **4.1.4.- LA CONFIGURACIÓN DEL DESPOJO**

Corresponde a la Sala determinar si, en relación con el inmueble solicitado, se materializó el despojo en los términos del inciso primero del artículo 74 de la Ley 1448 de 2011. Dicha regla señala:

*“Se entiende por **despojo** la acción por medio de la cual, **aprovechándose de la situación de violencia**, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.*

*Se entiende por **abandono forzado** de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve 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.”*

<sup>31</sup> Folios 47-49, Tomo I.

<sup>32</sup> Folios 57-58, Tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

Es oportuno elucidar que la norma al definir el despojo y el abandono forzado, los identifica como dos figuras autónomas, que se pueden aplicar de manera independiente, sin que el despojo esté precedido de un abandono forzado. Igualmente, que para la materialización del despojo deben concurrir los siguientes requisitos: **i)**- Existir un aprovechamiento de la situación de violencia. **ii)**- Privar arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación. Lo que implica que el mismo se puede presentar como un hecho victimizante autónomo, sin que para su configuración deba ser antecedido de otras infracciones al Derecho Internacional Humanitario o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.

En el presente caso la oposición es ejercida por Sulima Navarro Quintero y Nicolasa Álvarez Alarcón. Sin embargo, al advertir que la titularidad del inmueble, lo tiene la primera y, por tanto, la decisión que resuelva la solicitud solo la afectaría a ella, se considera que, no obstante, haberse reconocido a la señora Nicolasa como opositora, su calidad es la de tercero vinculado.

#### **4.1.4.1.- DELCARACIONES**

El señor **Hernando Alba** en las diligencias efectuadas en la U.A.E.G.R.T.D y en sede judicial, relató sobre los hechos del despojo:

*“Ya después de eso llegaron los paramilitares , como en el año de 1992, pero yo me turbe en la denuncia de la Fiscalía que dije que era en el 91, pero ellos llegaron fue después de que el municipio me hizo la escritura, que fue en el mes de mayo del 92, porque luego llegaron dos señores a mi casa y me dijeron que el patrón necesitaba esa casa, que él me mandaba 500 mil pesos,*



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

*como Usted sabe que esos eran paramilitares por miedo tocó decirles que sí, primero llegó a vivir a la casa, Juan Carlos el hermano de Camilo Morantes, más o menos en el mes de octubre de 1992, ellos llegaron a vivir y a mí no me dijeron nada de plata ni nada, sólo recibí los 500 mil pesos , luego fue que Camilo en la pieza que yo tenía que arrendaba ellos hicieron un apartamento y ya se vino Camilo a vivir ahí con Sulima, la mujer de él, ellos vivieron ahí hasta que mataron a camilo”<sup>33</sup> (Sic)*

(...)

*“Sulima se quedó en el apartamento que ellos habían reformado, y le arrendó la casa la comandante Niño, ya se había ido el hermano de Camilo, porque cuando mataron a éste él se fue”*

Al preguntársele si cuando murió alias Camilo intentó recuperar el inmueble, señaló:

*“no yo no hice nada porque todavía pertenecía a ellos y yo lo tenía mucho miedo, más con la desaparición de mis sobrinos y la muerte de mi hermana, yo tenía mucho miedo, entonces yo por allá no fui. Ahí fue cuando llegó el comandante NIÑO más o menos a mitad del año 2002 y me dijo que le hiciera las escrituras a Sulima que ella me daba otros 500 mil pesos y que él me daba otros 500 mil, pero él nunca me los dio a mí, solo Sulima me dio los 500 mil pesos, y me dio otros 200 mil para gastos, los impuestos los pagó ella, porque yo le dije que ellos habían vivido allí todo ese tiempo sin paga nada, y ella los pagó.”*

*“Ella llegó un día ahí a la casa y me dijo en que notaria nos veíamos y llegue, estaba con la señora Nicolasa, que es la suegra de ella del marido actual, entonces ella me dijo que le hiciera las escrituras a la señora Nicolasa, de pronto para poder esconder eso porque como la venta era obligada era a malas, y si ve que después si le hizo Nicolasa la escritura Sulima”<sup>34</sup>*

Asimismo, refirió que los paramilitares a los finqueros les pedían vacuna y los propietarios de las tiendas debían pagar por cada caja de cerveza que vendieran. Manifestó que su hija Liliana vivió un tiempo con un paramilitar que trabajaba con alias Camilo, a quien llamaban Belvy, pero él no estuvo de acuerdo con dicha relación.

<sup>33</sup> Folio 69 reverso, Tomo I.

<sup>34</sup> Folio 70, Tomo I.



Lo expuesto fue reiterado en sede judicial, donde manifestó que no vendió el inmueble y es falso que hubiera recibido tres millones de pesos por su enajenación:

*“Primero la casa no la tenía en venta , ni le recibí 3 millones de pesos a la señora Sulima, porque si se los hubiera recibido, seguramente ella me habría existido escrituras, y pasó todo ese tiempo dese que ellos vivieron ahí y nunca me reclamaron escritura, fue hasta cuando llegó el Comandante Niño y me dijo que le hiciera las escrituras , yo no creo que si ella hubiera dado toda esa plata, si había quedado todo ese tiempo sin que yo le hiciera escrituras, yo esa casa nunca la tuve en venta”<sup>35</sup>*

Las declaraciones dadas son concordantes con la versión expuesta al momento de efectuar el registro de hechos atribuibles a grupo organizados al margen de la ley<sup>36</sup>.

Igualmente, lo expuesto por sus hijas: Claudia Patricia<sup>37</sup>, Liliana<sup>38</sup> y Rubiela Alba Cárdenas<sup>39</sup>, en sede judicial, coinciden en reiterar lo indicado por el señor Hernando respecto a las circunstancias en las que alias Camilo ocupó el inmueble. Es preciso elucidar que la señora Liliana Alba adujo que se desplazó del Corregimiento cuando tenía 15 o 16 años, porque su vida y la de su hijo corrían peligro<sup>40</sup>, a raíz de una relación sentimental que sostuvo con un paramilitar cuando tenía 14 años de edad. También, expuso que su progenitora Marisol Cárdenas Sánchez, se encuentra afectada por todo lo acontecido, pues ella debió salir siendo una niña:

*“Pues mi familia se destruyó, yo tuve que irme siendo una niña, y las más afectada es mi mamá, yo diría que desde que ellos llegaron, porque ellos llegaban allá a la tiendita que tenía mi papá, y nosotros teníamos que verlos*

<sup>35</sup> Folio 267, tomo II.

<sup>36</sup> Folios 42-45 tomo I.

<sup>37</sup> Folios 273-277, Tomo I.

<sup>38</sup> Folios 278-281, Tomo II.

<sup>39</sup> Folios 287-292, Tomo II.

<sup>40</sup> Folios 279- 280, tomo II



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

*a ellos con sus armas, teníamos que atenderlo, teníamos que quedarnos con ellos hasta la hora que dijeran, mi mamá no hacía sino llorar.*<sup>41</sup>

Es dable anotar que la señora Juez aceptó el desistimiento, presentado por la U.A.E.G.R.T.D en cuanto al testimonio de la señora **Marisol Cárdenas Sánchez**, esposa del solicitante, toda vez que, de acuerdo con el análisis de componente psicosocial efectuado, se evidenció que posee dificultades en su estado emocional y psicológico.<sup>42</sup>

Por su parte, la señora **Sulima Navarro Quintero**, en diligencia ante la U.A.E.G.R.T.D, en relación a las circunstancias bajo las que ingresó al inmueble, indicó:

*“Mi esposo Guillermo Cristancho Acosta le compró al señor Hernando Alba la casa-lote como en el año 1995 inicios de 1996, el negocio se fijó por la suma de \$3 millones de pesos, el señor Hernando dijo que cuando quisiera hacer las escrituras de la casa, pero se dejó pasar el tiempo y nunca se hizo eso. En el año 1999 cuando mi esposo Guillermo murió., yo me tuve que ir, volví en el año 2002, busque a Don Hernando para hacer las escrituras de la casa, y él me dijo que si le daba un millón de pesos que supuestamente mi esposo que le había quedado debiendo pero eso no era sí, porque mi esposo le había pagado todo, entonces él me dijo si le daba el dinero me hacía las escrituras de lo contrario no, entonces yo no tenía la plata, así que la que es hoy día mi suegra NICOLASA ALVAREZ me prestó el millón, dejando en garantía la casa, o sea, el señor Hernando le hizo escrituras a la señora NICOLASA en el año 2002. De ahí, cuando pagué el millón y dejé el pasar el tiempo hasta el 2007, la señora NICOLASA hizo las escrituras a nombre mío.”*<sup>43</sup>

En cuanto a las personas que ocuparon la casa durante el tiempo en el que ella salió del corregimiento, dijo:

*“La casa se quedó sola un tiempo desocupada, pero después como a los dos o tres meses, la ocuparon los paramilitares, cuando en eso el que se quedó en la casa fue NIÑO ESCOBAR, quien es muerto”*

<sup>41</sup> Folio 280 tomo II.

<sup>42</sup> Folios 239-242 / 260, tomo II.

<sup>43</sup> Folio 79, tomo I:



*“Alrededor de dos años, cuando yo volví en el año 2002, hablé con el señor NIÑO para que me devolviera el predio, así que él me entregó. En ese entonces fue cuando busqué al señor Alba para hacer las escrituras.”<sup>44</sup>*

Al ser indagada sobre el origen de los recursos con los que compró el inmueble, señaló que si bien, fue adquirida por alias Camilo, el señor Alfredo Navarro, su progenitor, le dio el dinero porque él no tenía y, además, la casa era para ella. Explicó que su esposo construyó un apartamento y que el dinero cree *“... que era del hurto de la gasolina”*<sup>45</sup>

En audiencia de declaración judicial reiteró lo narrado en sede administrativa y manifestó que vivió en el inmueble con alias Camilo, desde 1997 hasta 1999. Sobre el paramilitar Niño Escobar manifestó:

*“Él fue, el quedó encargado del pueblo, él era paramilitar, incluso él vivió en la casa, en el apartamento mío cuando quedó solo el apartamento, o sea cuando yo me fui del 99 al 2002, pero él vivió apenas como dos meses. Él trabajó con Camilo y años, si Camilo entró en el 94, póngale 95 trabajaría él con Camilo y relación, ninguna. De tratar sí, el saludo no más, que hola, que tal, que más y listo.”<sup>46</sup>*

En esta oportunidad adujo que el apartamento fue construido con dinero de una finca que su esposo había vendido en Yarima. Finalmente, indicó que el inmueble está arrendado a una profesora y a un policía<sup>47</sup>

Asimismo, el señor **Jaime Castellanos Galvis**, quien para la época de los hechos vivía en San Rafael, frente al predio solicitado, manifestó que a pesar de no tener conocimiento sobre

<sup>44</sup> Folios 79 y 79 reverso, tomo I:

<sup>45</sup> Folio 80, tomo II.

<sup>46</sup> Folio 309, tomo II.

<sup>47</sup> Folio 310, tomo II:



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

el negocio que efectuó el señor Hernando con la señora Sulima, sí le consta que ella convivió ahí con alias Camilo:

*“Ella vivía con Camilo, pero como esa casa está dividida en una casa y en un apartamento, en la casa vivía un hermano de Camilo llamado “Juan Carlos” y en el apartamento vivía Camilo y Sulima”<sup>48</sup>*

A su vez, **Nicolasa Álvarez Alarcón** reiteró lo aducido por Sulima Navarro, en cuanto al préstamo del millón de pesos para adquirir el inmueble y la titulación del mismo a su nombre como garantía de pago. Al ser interrogada si le constaba que en el año 2001, antes de la venta, el bien estaba arrendado, manifestó:

*“No sé, pero ahí vivió como en el año 95, decían que él había vendido, después como en el 97, creo, se pasó a vivir SULIMA, después SULIMA le tocó irse del pueblo por la muerte de Camilo y eso quedó solo, entonces si eso era de ese señor, porque (sic) el no reclamo (sic). Después se pasó a vivir un paramilitar llamado “Niño Escobar” o bueno así le decían. Después SULIMA llegó a la casa, pero no recuerdo si él seguía ahí o ya se había ido.”<sup>49</sup>*

Lo expuesto fue reiterado en la declaración efectuada en sede judicial.<sup>50</sup> En el material probatorio se hallaron las escrituras públicas No. 3073 del 21 de octubre de 2002 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga<sup>51</sup> y No. 394 del 5 de septiembre de 2007 de la Notaría Única de Sabana de Torres <sup>52</sup>, las cuales dan cuenta de los negocios que se efectuaron sobre el bien.

#### **4.1.4.2.- ANÁLISIS DE LAS DECLARACIONES**

En este caso se debe estudiar el numeral 1 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, disposición que presume de derecho:

<sup>48</sup> Folio 73, tomo I.

<sup>49</sup> Folio 77, tomo I.

<sup>50</sup> Folios 317-321, tomo II.

<sup>51</sup> Folios 50-52, tomo I.

<sup>52</sup> Folios 53-56, Tomo I.



*“ la **ausencia de consentimiento, o causa ilícita**, en los negocios y contratos de compraventa o cualquier otro mediante el cual se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión u ocupación sobre el inmueble objeto de restitución, celebrados durante el periodo previsto en el artículo 75, **entre la víctima de este, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes conviva, sus causahabientes con las personas que hayan sido condenadas por pertenencia, colaboración o financiación de grupos armados que actúan por fuera de la ley cualquiera que sea su denominación, o por narcotráfico o delitos conexos**, bien sea que estos últimos hayan actuado por sí mismos en el negocio, **o a través de terceros**. La ausencia de consentimiento en los contratos y negocios mencionados en este numeral genera la inexistencia del acto o negocio de que se trate y la nulidad absoluta de todos los actos o negocios posteriores que se celebren sobre la totalidad o una parte del bien.” (Resaltado fuera del texto)*

Igualmente, el literal “a” del numeral 2, de la norma en mención, el cual establece la presunción legal cuando el inmueble se ubique en zona de contexto de violencia.

Así pues, de acuerdo con las declaraciones efectuadas y el contexto de violencia expuesto, es dable anotar que, si bien, el solicitante presenta ciertas imprecisiones en cuanto a las fechas en las que perdió el control y administración del inmueble, las narraciones efectuadas sobre las circunstancias en las que acaecieron los hechos son consecuentes, además, para valorar su dicho se debe tener en cuenta el tiempo transcurrido desde el acaecimiento de los hechos y su avanzada edad (65 años). Igualmente, sus afirmaciones fueron reiteradas por sus hijas; y la opositora, no logró desvirtuar la presunción de buena fe de su dicho.

En efecto, aun cuando, la señora Sulima Navarro manifestó que su compañero alias Camilo compró el inmueble por tres millones de pesos, suma que pagó al solicitante, y posteriormente para que éste le realizara la escritura debió pagar un millón



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

adicional, lo cierto es, que no existe prueba de que ello hubiera acontecido y aún en dicho evento, esta situación no sería suficiente para alegar la inexistencia del despojo, pues el contexto de violencia, el hecho que Guillermo Cristancho Acosta (Alias Camilo Morantes) fuera el comandante de las Autodefensas de Santander y Sur del Cesar (Ausac) y que para la época de los acontecimientos alegados residía en el predio solicitado, son circunstancias notorias que presumen la configuración del mismo.

Además, resulta suspicaz que durante el tiempo en que el inmueble estuvo bajo la administración de alias Camilo, no se protocolizara y registrara la compraventa, igualmente, que una vez fallecido, las escrituras se hubieran efectuado a nombre de un tercero, la señora Nicolasa Álvarez y no de Sulima Navarro. A la par, se advierte de las declaraciones del solicitante y de la opositora, que el bien primero lo ocupó el señor Juan Carlos, hermano de alias Camilo, posteriormente éste último construyó un apartamento en el que llegó a vivir con la señora Sulima, y después de su muerte, fue ocupado por el paramilitar Niño Escobar. Lo que demuestra que desde que salió del control del accionante, fue habitado por paramilitares.

Se cuestiona también, que la opositora una vez regresó a San Rafael, posterior al fallecimiento de alias Camilo, hubiera hablado con alias Niño Escobar, para que le devolviera el inmueble, petición a la que él accedió, sin objeción alguna. Esta situación confirma que entre Sulima y el paramilitar existía una relación cercana, máxime cuando ella señala que él trabajó con su compañero sentimental. Circunstancias que permiten a la Corporación deducir que, efectivamente la presencia de alias Niño Escobar, su cercanía con la opositora y el contexto de violencia que para dicha



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

época subsistía, fraguó un escenario que constriñó al señor Hernando para suscribir las escrituras de compraventa en el año 2002.

En conclusión, se advierte que el inmueble primero fue ocupado de hecho por parte de alias Camilo Morantes y posteriormente se materializó el despojo jurídico a través de la Escritura Pública No. 3073 del 21 de octubre de 2002 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga<sup>53</sup>, mediante la cual dio en venta el bien a Nicolasa Álvarez de Cordero, progenitora del compañero sentimental que para esa época tenía Sulima Navarro. Acto registrado en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-191275<sup>54</sup>. A la postre, por medio de la Escritura Pública No. 394 del 5 de septiembre de 2007<sup>55</sup>, Nicolasa entregó en compraventa, la propiedad a Sulima Navarro, según consta en la anotación No. 3 del folio en mención. Al respecto se advierte que, el rastro de los despojadores se trata de borrar por testafierros y traspasos a terceros de aparente buena fe.

Se demostró entonces:

i) **La existencia del aprovechamiento de la situación de violencia**, pues la transferencia del bien no se efectuó dentro de una negociación dirigida y pactada por las partes. En un primer momento el accionante se vio obligado a permitir la ocupación del inmueble por alias Camilo y sus familiares, sin posibilidad alguna de reclamar contraprestación o ejercer la administración sobre la propiedad, pues en el contexto de violencia expuesto, la sola presencia del comandante paramilitar implicaba zozobra y temor.

<sup>53</sup> Folios 50-52, tomo I.

<sup>54</sup> Folios 57-58, Tomo I.

<sup>55</sup> Folios 53-56, Tomo I.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

Se dio entonces, una ruptura en la relación material debido al constreñimiento del que fue víctima.

**ii) Privación arbitraria de la propiedad**, se avista que el solicitante, fue coaccionado a efectuar un negocio jurídico que no resultó proporcional y equitativo a sus derechos. En el 2002 mediante la suscripción de la escritura, se formalizó jurídicamente el despojo de hecho del que había sido víctima en años anteriores. En relación con la arbitrariedad, es oportuno señalar que la norma se refiere a aquellos eventos en los cuales el adquirente actúa solo en atención a sus intereses y aspiraciones, sin tener en cuenta la normatividad y el justo equilibrio que debe existir en el negocio jurídico o actuación que se realice. En efecto, con la suscripción y registro de la escritura el señor Hernando perdió la calidad de propietario del bien.

Sin embargo, no es dable aplicar la presunción de derecho contenida en el numeral 1 de la Ley 1448 de 2011, toda vez que no hay prueba dentro del expediente y en las bases de datos consultadas, de que el señor Guillermo Cristancho Acosta ( alias Camilo Morantes) haya sido condenado por su militancia en organizaciones paramilitares, a pesar de ello, es oportuno anotar que, su condición de comandante de las Autodefensas del Santander y Sur de Cesar (A.U.S.A.C) es un hecho de público conocimiento y debatido además, en Justicia y Paz.<sup>56</sup>

Se resalta así, que con ocasión del conflicto armado, el señor Hernando Alba Martínez fue víctima de constreñimiento, a través

<sup>56</sup> Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Justicia y Paz. Sentencia No. 10012252000201300069. Magistrado Ponente Uldi Teresa Jiménez López, Bogotá D. C. 10 de abril 2015- p51-57.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

del cual se materializó el despojo de hecho y posteriormente el jurídico del inmueble solicitado.

#### 4.1.5- LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO

Determinado el despojo, es factible proceder a la identificación plena del predio a restituir.

De acuerdo con el informe técnico predial <sup>57</sup> realizado por la U.A.E.G.R.T.D, es un bien urbano ubicado en la Calle 7 No. 7-55 Corregimiento de San Rafael, Municipio de Rionegro Santander. Se identifica con el número catastral 68615020000090003000-<sup>58</sup> y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-121275 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.<sup>59</sup> Tiene un área de 0ha + 330m<sup>2</sup> y las siguientes colindancias y coordenadas:

NORTE	En 12 metros con la Calle 7
ORIENTE	En 30 metros con el predio inscrito catastralmente con código 68615030000090005000 a nombre del Municipio de de Rionegro.
SUR	En 12 metros con el predio inscrito catastralmente con código 68615030000090001000 a nombre del Municipio de de Rionegro.
OCCIDENTE	En 30 metros con el predio inscrito catastralmente con código 68615030000090002000 a nombre de Alejandra García.

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (°  )	LONG(°  )
1	1.332.995,806	1.055.078,247	7°36'25.48" N	73°34'42.146" W

<sup>57</sup> Folios 59-62, tomo I.

<sup>58</sup> Folio 107- cuaderno principal I.

<sup>59</sup> Folios 57-58, Tomo I.



Sin embargo, de acuerdo con la inspección judicial que se efectuó, aun cuando se confirmaron los linderos, se estableció el área de terreno en 363 m<sup>2</sup><sup>60</sup>. Asimismo, se evidenció que, posee como instalaciones constructivas dos edificaciones: *“Una antigua de ochenta y dos (82) metros cuadrados levantada en muros de bloque de cemento frisados, pisos de cemento y baldosín, con sala – comedor, cocina, dos alcobas y un baño y otra edificación adyacente menos antigua de sesenta y ocho (68) metros cuadrados, levantada en muros en bloque de ladrillos estucados, pisos en cerámica económica, sala-comedor, cocina, dos alcobas y un baño”*<sup>61</sup>

Igualmente se observó que el predio no está en zona de alto riesgo o amenaza natural<sup>62</sup>; no cuenta con infraestructura y servidumbre de hidrocarburos a favor de ECOPETROL.<sup>63</sup> Si bien, se encuentra dentro del convenio de exploración con la Agencia Nacional de Hidrocarburos, dicha situación no afecta el derecho de restitución.<sup>64</sup>

## **4.2- MEDIDAS DE RESTITUCIÓN Y COMPENSACIÓN**

Habida cuenta que se materializó el despojo, procede la Sala a estudiar qué medidas de restitución, compensación y atención corresponden al solicitante y a la parte opositora.

### **4.2.1- BUENA FE EXENTA DE CULPA**

Desde el marco transicional de la Ley 1448 de 2011 y dentro de los procesos de restitución de tierras, la Corte Constitucional en Sentencia C-330 de 2016, explicó que la aplicación de la *buena*

<sup>60</sup> Folio 337, Tomo II.

<sup>61</sup> *Ibidem*.

<sup>62</sup> Folios 476-479, Tomo III.

<sup>63</sup> Folio 398, tomo II.

<sup>64</sup> Folio 466, Tomo III.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

*fe exenta de culpa*, se circunscribe a la acreditación de los actos que el oponente pretenda hacer valer en relación con la tenencia, la posesión, el usufructo, la propiedad o dominio de los predios solicitados, toda vez que las acciones del despojo se encuentran en su mayoría cobijadas por una apariencia de legalidad que vicia el consentimiento de las víctimas, por ende, la buena fe simple resulta insuficiente para afrontarlo y debe el opositor probar la exenta de culpa, al momento de consolidar jurídicamente una situación como garantía de su correcta actuación.

Al respecto, sostuvo que esta conducta se estructura a partir de un elemento subjetivo y uno objetivo, pues no basta alegar la creencia de obrar de forma leal (elemento subjetivo); se debe probar que actuó con la seguridad de proceder correctamente (elemento objetivo). En sentencia C- 1007 de 2002, indicó:

*“Entonces se concluye que, a diferencia de la buena fe simple que exige solo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.”*

Declaró así, que la buena fe cualificada se aplica en aquellos casos en los que el derecho o situación jurídica aparente sea difícil de desvirtuar. Citó a la Corte Suprema de Justicia, la que en sentencia del 23 de junio de 1958, señaló los siguientes elementos para satisfacer dicha conducta:

*“a). - Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. (...) Este es el error communis, error común a muchos.*



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

*b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y*

*c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”.*

Ahora bien, aun cuando Sulima Navarro Quintero manifestó que el inmueble lo adquirió su compañero sentimental Guillermo Cristancho Acosta (Alias Camilo Morantes) con dinero que su progenitor le dio, y que en ningún momento ejercieron presión alguna sobre el solicitante para que efectuará la venta, lo cierto es, que no demostró una conducta fehaciente de su actuar correcto; las circunstancias demuestran lo contrario: no existe prueba del supuesto negocio de compraventa que se efectuó a mediados de los 90, ni del pago de los tres millones que aducen. Además, resulta dudoso el hecho de que durante el tiempo en el que el inmueble estuvo bajo la administración de alias Camilo no se hubiera protocolizado y registrado la compraventa, también, que una vez fallecido, las escrituras las hayan suscrito a nombre de un tercero.

Lo anterior, sumado a las contrariedades expuestas en relación al origen del dinero con el que su compañero sentimental construyó el apartamento en el predio solicitado, advierten que el dicho de la opositora no es veraz, en efecto, en la contestación de la demanda se aduce que los recursos eran de exclusiva propiedad de la opositora, no obstante, ante la U.A.E.G.R.T.D, ella manifestó que cree que el dinero lo obtuvo alias Camilo del hurto de gasolina y en diligencia judicial, indicó que era producto de un predio rural que él había vendido.

Colorario de lo expuesto, se evidencia por parte de la opositora un aprovechamiento del contexto de violencia y de su cercanía con



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

paramilitares para adquirir en su beneficio y en desmedro de los intereses del accionante el inmueble. Además, se anota que, el solicitante la acusa de despojadora, pues afirma que ella, por medio del paramilitar alias Niño Escobar, lo constriñó para que suscribiera la correspondiente escritura de compraventa, por lo tanto, no se declara la buena fe exenta de culpa.

En consecuencia, al prever que la señora Sulima Navarro tuvo una relación directa con el despojo, no hay lugar a estudiar medidas de atención a su favor, y se ordenará compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación para que investigue las posibles conductas punibles en las que ella y la señora Nicolasa Álvarez Alarcón hubieren incurrido.

#### **4.2.3.- RESTITUCIÓN MATERIAL Y JURÍDICA**

En cumplimiento del artículo 69 de la Ley 1448 de 2011, verificadas las condiciones del bien, como se expuso en acápite anterior, y al considerar la voluntad del solicitante, la Sala ordenará la restitución material y jurídica a su nombre y en beneficio de su núcleo familiar. Igualmente, dispondrá las medidas necesarias para garantizar tal derecho.

#### **4.2.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, deberá adelantar acciones oportunas ante las distintas entidades que conforman el S.N.A.R.I.V<sup>65</sup> en el orden nacional, territorial y local (artículo 158 del Decreto 4800 de 2011) para que el señor **HERNANDO ALBA**

<sup>65</sup> Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

**MARTÍNEZ** y su cónyuge **MARISOL CÁRDENAS SÁNCHEZ** se incluyan en el RUV y sean indemnizados si a ello hubiere lugar, conforme lo dispone el capítulo III, artículo 146 y s.s. del referido decreto. Asimismo, de forma prioritaria deberá adelantar las gestiones necesarias para que la señora **MARISOL CÁRDENAS SÁNCHEZ** reciba atención integral en salud con enfoque psicosocial y diferencial teniendo en cuenta sus necesidades específicas de acuerdo con el informe el análisis de componente psicosocial efectuado por la U.A.E.G.R.T.D.<sup>66</sup>

También, se ordenará al Municipio de Rionegro y a las empresas de servicios públicos domiciliarios, que en cumplimiento del artículo 121 de la Ley 1448 de 2011, artículo 43 del Decreto 4829 de 2011 y conforme al Acuerdo 009 de 2013 expedido la U.A.E.G.R.T.D, establezcan sistemas de alivio o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones y de servicios públicos, que se hubieran causado desde el año 2002, hasta la fecha en la que se realice la entrega material y jurídica del inmueble al solicitante.

### III- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto esta Sala de Decisión Civil Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Norte de Santander, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

<sup>66</sup> Folios 239-242 / 260, tomo II.



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

### RESUELVE:

**PRIMERO: AMPARAR EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA RESTITUCIÓN MATERIAL Y JURÍDICA** del señor **ALBA MARTÍNEZ HERNANDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.807.672 de Bucaramanga, y en beneficio de su núcleo familiar para la época de los hechos. En consecuencia, restituir el bien urbano ubicado en la **Calle 7 No. 7-55 Corregimiento de San Rafael, Municipio de Rionegro Santander**, individualizado con el número catastral 68615020000090003000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-121275 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 0ha + 363m y las siguientes colindancias y coordenadas:

NORTE	En 12 metros con la Calle 7
ORIENTE	En 30 metros con el predio inscrito catastralmente con código 68615030000090005000 a nombre del Municipio de de Rionegro.
SUR	En 12 metros con el predio inscrito catastralmente con código 68615030000090001000 a nombre del Municipio de Rionegro.
OCCIDENTE	En 30 metros con el predio inscrito catastralmente con código 68615030000090002000 a nombre de Alejandra García.

PUNTO	COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	NORTE	ESTE	LATITUD (°   )	LONG(°   )
I	1.332.995,806	1.055.078,247	7°36'25,48" N	73°34'42,146" W

**SEGUNDO: DECLARAR LA EXISTENCIA** de la presunción legal prevista en el literal "a" del numeral segundo del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 y en consecuencia, **TENER COMO INEXISTENTE** el negocio jurídico de compraventa protocolizado



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

en la **Escritura Pública No. 3073 del 21 de octubre de 2002** de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga. Acto registrado en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-191275.

**TERCERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** prevista en el literal “e” del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, de la **Escritura Pública No. 394 del 5 de septiembre de 2007** de la Notaría Única de Sabana de Torres. Acto registrado en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-191275.

**CUARTO: DECLARAR** no probada la oposición formulada por **SULIMA NAVARRO QUINTERO** denominada buena fe exenta de culpa. En consecuencia, no reconocer la compensación prevista en el art. 88 de la Ley 1448 de 2011.

**QUINTO: ORDENAR LA ENTREGA REAL Y EFECTIVA** del predio en cuestión a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, a favor del señor **ALBA MARTÍNEZ HERNANDO**. Dicho acto se deberá efectuar en el término perentorio de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, conforme lo establece el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011.

De no realizarse la entrega en el término indicado, **SE COMISIONA AL JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO**, para que proceda de conformidad, y deje el bien libre de cualquier obstáculo que pueda impedir el ejercicio del dominio y posesión. Se concede el término de cinco (5) días para realizar dicha diligencia. Se hace saber al juez comisionado que la



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

U.A.E.G.R.T.D Territorial Magdalena Medio debe prestar el apoyo logístico necesario para efectuar lo encomendado.

Para garantizar la efectividad de la entrega, como la seguridad del comisionado y los beneficiados, se dispone **REQUERIR A LA POLICIA NACIONAL** para que preste toda la colaboración y acompañamiento necesario a fin de llevar a cabo la citada diligencia.

**SEXTO: ORDENAR AL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA** realice las siguientes inscripciones sobre el folio de matrícula inmobiliaria **No. 300-121275**: i) **EL REGISTRO** de esta providencia acorde lo establece el literal “c” del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011; ii) **LA MEDIDA DE PROTECCIÓN** por el termino de 2 años, conforme lo indica el artículo 101 de la respectiva ley; iii) **CANCELAR** toda inscripción y medida cautelar que se haya originado por el trámite de la restitución. En efecto, rescindir las siguientes anotaciones: **No. 6** “predio ingresado al registro de tierras despojadas (Art.17 Decreto 4829 de 2011); **No. 7** “admisión solicitud de restitución de predio (literal “a” Art. 86 Ley 1448 de 2011); **No. 8** “sustracción provisional en proceso de restitución (literal “b” Art. 86 Ley 1448 de 2011; iv) **CANCELAR** los siguientes asientos e inscripciones: **No. 2** “Escritura 3073 del 21 de octubre de 2002- Notaría 2 de Bucaramanga”; **No.3** “Escritura 394 del 5 de septiembre de 2007 –Notaría Única de Sabana de Torres.

**SÉPTIMO: ORDENAR A LOS TITULARES DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE BUCARAMANGA Y DE LA NOTARÍA ÚNICA DE SABANA DE TORRES** que de conformidad con lo indicado en el



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

artículo segundo y tercero de esta providencia, realicen las anotaciones que correspondan en los siguientes instrumentos: Escritura Pública No. 3073 del 21 de octubre de 2002- Notaría Segunda de Bucaramanga; Escritura pública No. 394 del 5 de septiembre de 2007 –Notaría Única de Sabana de Torres.

**OCTAVO: REQUERIR AL MUNICIPIO DE RIONEGRO - SANTANDER Y A LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS** para que en cumplimiento del artículo 121 de la Ley 1448 de 2011, artículo 43 del Decreto 4829 de 2011 y conforme al Acuerdo 009 de 2013 expedido la U.A.E.G.R.T.D, establezcan sistemas de alivio o exoneración de la cartera morosa del impuesto predial u otros impuestos, tasas o contribuciones y de servicios públicos, que se hubieran causado desde el año 2002, hasta la fecha en la que se realice la entrega material y jurídica del inmueble al solicitante.

**NOVENO: ORDENAR** a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas Territorial Santander, para que adelante acciones oportunas ante las distintas entidades que conforman el S.N.A.R.I.V<sup>67</sup> en el orden nacional, territorial y local (artículo 158 del Decreto 4800 de 2011) y el señor **HERNANDO ALBA MARTÍNEZ** y su cónyuge **MARISOL CÁRDENAS SÁNCHEZ** se incluyan en el RUV y sean indemnizados si a ello hubiere lugar, conforme lo dispone el capítulo III, artículo 146 y s.s. del referido decreto. Asimismo, de forma prioritaria deberá adelantar las gestiones necesarias para que la señora **MARISOL CÁRDENAS SÁNCHEZ** reciba atención integral en salud con enfoque psicosocial y diferencial teniendo

<sup>67</sup> Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

en cuenta sus necesidades específicas de acuerdo con el informe el análisis de componente psicosocial efectuado por la U.A.E.G.R.T.D.

**DÉCIMO: REMITIR** copias del presente proceso con destino a la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, para que en lo de su competencia, investigue las conductas desplegadas por **SULIMA NAVARRO QUINTERO** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 37.328.973 y **NICOLASA ÁLVAREZ ALARCÓN** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.083.020, conforme a los motivos expuestos en los últimos párrafos del acápite **4.2.1** de la parte considerativa de esta sentencia.

**DÉCIMO PRIMERO: NO CONDENAR** en costas

**DÉCIMO SEGUNDO:** Secretaría, expida las copias auténticas de esta providencia a quien lo solicite.

**DÉCIMO TERCERO:** Secretaría, libre los pertinentes comunicados y notifique por el medio más expedito a todas las partes e intervinientes, haga saber que en contra de esta providencia solo procede el recurso extraordinario de revisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ**  
**MAGISTRADA**



Tribunal Superior de Cúcuta  
Sala Civil Especializada en  
Restitución de Tierras

**NELSON RUÍZ HERNÁNDEZ**  
**MAGISTRADO**

**AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA**  
**MAGISTRADA**