



PROCURADURÍA 10 JUDICIAL II EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Bogotá D.C 13 de diciembre

PJ10 214

Doctor

JORGE ELIECER MOYA VARGAS

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ

SALA ESPECIALIZADA DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE BOGOTÁ

E.

S.

D

REFERENCIA: Expediente: 850013121001201500081
Proceso: Restitución de Tierras
Accionante: SEGUNDO AVELINO ZAMBRANO
FANNY CASTIBLANCO
Opositor: OMAR ARANGO

CESAR AUGUSTO RIVERA COLLAZOS en calidad de representante del Ministerio Público como Procurador 10 Judicial II de la Delegada de Restitución de Tierras, con fundamento en el artículo 277 numeral 7º de la Constitución Política, en concordancia con el numeral 1 del artículo 24, numeral 2 del artículo 38 y el artículo 45 del Decreto 262 de 2000 y artículo 86 literal d) de la Ley 1448 de 2011, comparezco a su Despacho Judicial a fin de emitir **CONCEPTO** en los siguientes términos, en relación con la SOLICITUD de restitución de tierras de la referencia:

I. DE LA SOLICITUD DE RESTITUCIÓN JUDICIAL DE TIERRAS Y SÍNTESIS DE LOS HECHOS



La Comisión Colombiana de Juristas, interpuso solicitud de restitución y formalización de tierras en nombre y representación de Segundo Avelino Zambrano y Fanny Castiblanco tal y como se establece en el artículo 75 de la Ley 1448 de 2011, la cual fue admitida por el Juzgado Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cundinamarca al encontrarse cumplidos los requisitos exigidos por el artículo 81 y 82 y ss de la ley 1448 de 2011 y haberse surtido el trámite administrativo establecido como requisito de procedibilidad ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras conforme a la constancia de inscripción del predio objeto de la solicitud en el registro de Tierras Despojadas y Abandonadas.

De acuerdo con lo manifestado en el escrito de Solicitud de Restitución de Tierras despojadas los fundamentos de hecho de la misma se sintetizan así:

- El predio objeto de restitución es el predio rural denominado Villa Tatiana que se encuentra ubicado en la vereda La Magdalena del municipio de Viotá, Cundinamarca, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria no. 166-68778
- El predio solicitado en restitución fue adquirido en el año 2001 por los solicitantes mediante escritura pública de compraventa al señor Jaime Vásquez, reconocido por los pobladores de la zona y oriundo de la misma, cumpliendo con los requisitos de ley y con el propósito de establecer en él un proyecto turístico que permitiera convertirse en fuente de ingresos principal para su familia, teniendo en cuenta su ubicación estratégica sobre una vía principal y colindante al río Calandaima.
- Los señores Segundo Avelino Zambrano Bohórquez y Fanny Castiblanco Ramírez se vieron obligados a abandonar su predio, junto con su núcleo familiar, como consecuencia del contexto de violencia generalizada en el año 2004 en el municipio de Viotá por causa del



control territorial ejercido por el Frente 42 de las FARC, al mando de alias "El Negro Antonio" en la zona, y el combate por dicho control territorial por parte de grupos paramilitares autodenominados Águilas Negras. Esta situación de violencia generalizada afectó directamente a los solicitantes, pues en el predio fueron visitados por miembros de ambos grupos solicitando su colaboración, utilizaron al señor Segundo Avelino Zambrano Bohórquez para hacer acarreos de contrabando y en la puerta del predio asesinaron a una persona de la zona.

- Se indica que con posterioridad al desplazamiento forzado de los solicitantes a la ciudad de Bogotá, fueron contactados por el señor José Reynaldo Mora, quien se encargó de transmitirles amenazas para generar temor insuperable frente a los hechos de violencia y así aprovecharse del conflicto armado para comprar el predio a un precio inferior al 50% del valor real, venta a la cual accedieron en circunstancias de extrema necesidad producidas por el abandono forzado, consolidándose un despojo por negocio jurídico.
- El señor José Reynaldo Mora vendió en el año 2006 el predio al señor Omar Garzón Arango quien manifiesta que le hizo cantidad de reformas al predio que actualmente explota con fines turísticos
- Finalmente se dice que la solicitud tiene por objeto principal la búsqueda de la verdad, la justicia y la reparación integral, con garantías de no repetición, y se busca la restitución por equivalencia de un predio de iguales o mejores condiciones, bajo el amparo del principio de voluntariedad y como consecuencia de la imposibilidad material y jurídica de restitución, teniendo en cuenta en todo caso la ausencia de buena fe exenta de culpa en la actuación de quienes participaron en los subsecuentes negocios jurídicos.

II. DE LA OPOSICIÓN



El señor OMAR ARANGO GARZON mediante apoderado asignado por la Defensoría del Pueblo presentó oposición a la solicitud de restitución y formalización de tierras presentada por el señor Segundo Avelino Zambrano planteando como fundamento de la oposición lo siguiente:

- Que el predio se lo vendió el señor JOSÉ REYNALDO MORA, por la suma de \$130'000.000, quien además, luego de reclamarme al señor OMAR ARANGO GARZON, por la aparición de este proceso, le manifestó que había hablado con la persona que a él se lo había vendido y esta persona (señor SEGUNDO AVELINO ZAMBRANO BOHORQUEZ), le indico que no se afanara, que solo quería la compensación en dinero por parte del Estado, pero que no le interesa la finca como tal.
- Manifiesta que tiene conocimiento que los solicitantes nunca se han retirado de la zona donde se encuentra ubicado el predio Villa Tatiana, esto es, del sector de la vereda La Magdalena del municipio de Viotá, Cundinamarca.
- Señala que es prematuro afirmar una ausencia de buena fe exenta de culpa, toda vez que al momento de realizar la compra por parte del señor OMAR ARANGO GARZON, no se encontró en el certificado de libertad del predio VILLA TATIANA, identificado con la Matricula Inmobiliaria 166-68778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, afectación alguna y menos que limitara o impidiera realizar transacción alguna sobre el bien.
- Argumenta que no tiene lógica que los solicitantes digan que al momento del presunto despojo, año 2004, la finca tenía un valor de \$290'000.000, pues en el año 2009 el señor ARANGO GARZON compro una finca de 4 fanegadas sin problemas de reserva o geológicos por \$60'000.000 y actualmente existen



fincas de 6 o 7 fanegadas que hoy en día no superan los \$300'000.000.

- Indica que no es de recibo, que se manifieste haberse dado un despojo de tierras por un negocio jurídico privado, pues según lo aduce el señor JOSE REYNALDO MORA RICARTE, la venta que hizo el señor SEGUNDO AVELINO ZAMBRANO BOHORQUEZ, fue provista en su totalidad de libre acuerdo de voluntades, sin presión alguna, sintiéndose el señor JOSE REYNALDO MORA RICAURTE afectado en su buen nombre ante las acusaciones
- En cuanto a las manifestaciones de que la venta de la propiedad denominada VILLA TATIANA, por parte de los señores SEGUNDO AVELINO ZAMBRANO BOHÓRQUEZ Y FANNY CASTIBLANCO RAMÍREZ se haya efectuado a un precio inferior al 50% de su valor real, deberá acreditarse en debida forma, pues como ya se indicó, y según palabras del mismo reclamante, la compro en \$60'000.000, lo que indica que entonces para el año 2004 su valor no era como lo aprecia, de \$290'000.000. aduce además que ha sido costumbre generalizada en todo el país, de no indicar el valor real de la compraventa de un inmueble en la escritura, razón por la cual el valor señalado en la escritura pública No. 4509 de 13 de mayo de 2004, de la Notaría Cuarenta y Nueve del Circulo de Bogotá, esto es, veinte millones de pesos.

De igual manera al proceso fueron vinculados el señor Reynaldo Mora Ricaurte y la señora Fanny quienes fueron las personas que le compraron el predio a los solicitantes en el año 2004 y quienes posteriormente lo vendieron o al señor Omar Arango actual propietario, y presentaron escritos cuyos argumentos se sintetizan así.



- Indican que la utilización o no del señor Segundo Avelino por parte de la guerrilla de las Farc no es de su conocimiento, como tampoco lo es que hubieran tenido propuestas de 200 millones por la compra del predio.
- Manifiestan que no es cierto que la venta realizada por los solicitantes haya sido por causa del despojo, sino que se esta frente a un negocio jurídico basado en la buena fe, porque nunca conocieron de amenazas o presiones que obligaran a los solicitantes a vender.
- Que era evidente que necesitaban pagar la obligación hipotecaria que pesaba sobre el predio y en cuanto el precio que aparece en la escritura indican que es costumbre que entre los extremos de una compraventa utilizar en las escrituras como referente el valor catastral del predio.
- Agregan que no se pueden dar por ciertos hechos que afectan el consentimiento, menos cuando ha transcurrido tanto tiempo y si los solicitantes consideraban que habían sido afectados por el precio tenían las acciones civiles para pedir el restablecimiento de sus derechos y no utilizar el conflicto armado para lograrlo.
- Concluyen que la venta fue para dar cumplimiento a una obligación hipotecaria que habían adquirido tiempo atrás y no se debió a presión de las FARC y que el desplazamiento o no de los solicitantes no puede ser atribuible a ellos.

III. PROBLEMA JURÍDICO:

Se considera que en el presente caso se debe entrar a determinar si el solicitante y su núcleo familiar quienes presentaron solicitud de restitución y formalización de tierras son víctimas del abandono forzado o despojo de tierras en los términos del artículo 3, 74 y 75 de la ley 1448 de 2011 y como



consecuencia titulares del derecho fundamental a la restitución del predio objeto de solicitud de restitución ubicado en la zona rural del municipio de Viotá.

En segundo lugar y en cuanto a la oposición se analizara si quien se encuentra en el predio actualmente y quien adquirió de un tercero el bien, actuó de buena fe exenta de culpa y no participó o se aprovechó de los actos que según el solicitante constituyeron el motivo de abandono y posterior despojo del predio y si en ese sentido si se puede considerar como opositor de Buena fe exenta de Culpa con derecho a compensación o si debe ser reconocido como segundo ocupante.

IV. CONSIDERACIONES DEL MINISTERIO PUBLICO

Conforme al problema jurídico planteado, se procederá en primer lugar en el presente caso a hacer una análisis y verificación de acuerdo a lo manifestado por el solicitante y al material probatorio obrante en el expediente de la existencia de los presupuestos de la acción de restitución de tierras en el ámbito de la Ley 1448 de 2011 para luego a entrar a analizar la situación jurídica de quien presentó oposición.

En este orden tenemos que el artículo 75 de la 1448 de 2011 establece que son titulares del derecho a la restitución:

“Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3º de la presente Ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o



abandonadas forzadamente, en los términos establecidos en este capítulo”
(subrayado fuera de texto).

Conforme a la norma transcrita y como lo ha señalado la jurisprudencia resulta claro que para que prospere una solicitud de restitución jurídica y material es necesario; i) La existencia de una relación jurídica que una al solicitante con el predio reclamado para la época en que sucedieron los episodios que condujeron al abandono y/o despojo del mismo, ii), ii) Un hecho victimizante, es decir que se trate de víctimas iii) Que el despojo y/o abandono alegados, sean consecuencia de esas infracciones o violaciones a los derechos humanos y iv) Que el despojo o el abandono hubiera ocurrido entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley.

1. En cuanto a la relación jurídica de los solicitantes como propietarios, poseedores u ocupante con el predio rural objeto de restitución, tenemos que estos para la época de los hechos ostentaban la calidad de propietarios, calidad derivada de la compraventa que realizaron mediante la escritura pública número 2373 del 19 de septiembre de 2001 correspondiente a la Notaría Cuarenta y Ocho del Círculo de Bogotá la cual fue debidamente registrada el folio de matrícula inmobiliaria 166-68788 anotación No.1, conforme aparece demostrado con el certificado de registro de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, de tal manera que se trata de propietarios inscritos para la época de los hechos que dieron lugar al desplazamiento y posterior despojo del predio.

2. En cuanto a la existencia del hecho victimizante.

De conformidad con el artículo 3 de la ley 1448 de 2011, son víctimas aquellas personas que, de manera individual o colectiva, hayan sufrido daños como consecuencia de infracciones al derecho internacional humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales sobre derechos



humanos, que hayan acontecido con ocasión del conflicto armado interno, a partir de 1 de enero de 1985.

De acuerdo con lo consignado en la solicitud de restitución y en lo manifestado por el solicitante en la declaración rendida en la etapa administrativa como ante el Juzgado Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cundinamarca por el señor Avelino Zambrano los hechos victimizantes están fundamentados en dos hechos i) uno propiciado por la guerrilla de las Farc, específicamente el frente 42 de las Farc, y que hace referencia que fue obligado como a finales del 2003 por parte de ese grupo a realizar un recorrido con su vehículo por la vereda para unos controles que hacia el grupo de la “venta de cerveza”, situación que dice le causó temor y empezó a ser identificado como parte de este grupo armado contra su voluntad y un ii) aspecto relacionado con la presión que ejercía el grupo paramilitar que llegó a la zona entre el 2003 y 2004 y que constantemente lo visitaban y le preguntaban si había tenido relación con los grupos guerrilleros y las amenazas que recibió por parte de ese grupo, además que empezaron “matar gente”; situaciones que junto con el contexto de violencia generalizada de la zona propiciaron que no volviera al predio y decidiera venderlo por un bajo precio.

Al respecto hay que señalar en primer lugar que de conformidad con la ley 1448 de 2011 las declaraciones del solicitante están cubiertas bajo los principios de buena fe, y fidedignidad y en esa medida se debe dar credibilidad a su versión y en el caso concretos los dos aspectos mencionados no han sido desvirtuados en el proceso y por otra son coincidentes y se sustentan no solo con el contexto de violencia de la región, sino con el específico de la veredadone se encuentra el predio allegado por la UNIDAD como prueba de oficio decretada dentro del expediente.

En efecto en el contexto de violencia en el municipio de Viota consignado en la Resolución No 1627 del 24 de agosto de 2015 mediante la cual se decidió la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonas



forzosamente se indica como la presencia de la guerrilla de las FARC en el Municipio de Viota se consolida a partir del inicio de la década de los 90 y hasta el año 1996. Señalándose concretamente que la llegada de las Farc estuvo enmarcada por la primera incursión militar en 1992 en la que señala; *“varios guerrilleros emboscaron a los policías del pueblo, a quienes engañaron con la falsa alarma de un robo. Ese día asesinaron al comandante y dejaron heridos a los agentes y desde entonces, con la ayuda de milicianos, empezaron a imponer sus reglas”*, periodo durante el cual igualmente el grupo guerrillero presenta una gran influencia en el ámbito político, económico y social en el municipio de Viotá y en toda la región y en ese sentido se menciona en el contexto como para el periodo de 1998 y 2002 las FARC incrementan su control y victimización sobre los habitantes de Viota al señalar específicamente *“...además de homicidios de líderes reconocidos entre 2000 y 2001 el frente 42 de las FARC también habría perpetrado homicidios y desapariciones de miembros de pobladores comunes del municipio incluyendo miembros de una misma familia”*. Así mismo se hace referencia en el “contexto de violencia” a la llegada en el 2003 al municipio de Viota de los grupos paramilitares acrecentando el estado de violencia generalizado que ya se vivía con la presencia de las FARC; al respecto se señala en el estudio *“En particular el ingreso de estas estructuras paramilitares en la región se refleja en un aumento de los homicidios selectivos y desplazamientos de los habitantes locales que fueron acusados de constituir la base social de las FARC”* y agrega el estudio que finalmente el 10 de marzo de 2003 la presencia de paramilitares en la región se hizo evidente tras la desaparición forzada varios civiles y los homicidios de Antonio Viracaha, Edgar Rubio y Arturo Pedreros.

La situación de violencia anterior igualmente se vio reflejada de manera concreta en la vereda Magdalena del municipio de Viota, donde está ubicado el predio objeto de solicitud, tal como lo evidencia el “Microcontexto” de violencia realizado por la UNIDAD en el que entre otros aspectos se destacan los siguientes:



“En la vereda Magdalena, al igual que en el resto de las veredas de Viotá, la presencia o ausencia del Frente 42 de las FARC determinó las dinámicas de violencia ocurridas entre 1999 y 2007. Durante estos años se presentó una disputa alrededor del control de la zona, en la que participaron las FARC, las Autodefensas Campesinas del Casanare (ACC) y las fuerzas de seguridad del Estado.”

“Igualmente, el dominio de la guerrilla se expresó mediante el control de la población dentro del territorio, específicamente sobre personas desconocidas o ajenas a la región: “Sí, tocaba uno avisar cuando llegaba una visita porque los detenían por allá y uno avisaba que mejor no vinieran porque la verdad... no, la gente no podía visitarlo a uno, a los que eran desconocidos”

Y a manera de conclusión se indica en el estudio:

*“En otras palabras, si bien algunas familias permanecieron en la región o en sus predios, **algunos de los habitantes de la vereda Magdalena se desplazaron a causa de las amenazas producidas por los actores armados. Adicionalmente, los participantes ubican el año 2003 como particular dentro de una larga temporalidad de victimizaciones, lo que coincide con las cifras de la Red Nacional de Información que reportan cifras diez veces mayor que en el año 2002 (ver Gráfica 1).***

*A partir del atentado contra el puente Golconda, en cercanías a la vereda, los habitantes de Magdalena comenzaron a percibir un mayor deterioro de la seguridad, según lo comentaron en la jornada comunitaria: “**Fue en el 2003, fue cuando esto estaba pesado, porque en el 2002, 2003, 2004 fue lo más pesado**”¹⁰. (Negrilla fuera de texto).*

Bajo este contexto de violencia en la región y específicamente en la vereda la Magdalena del municipio de Viotá donde está ubicado el predio objeto de solicitud de restitución la versión del solicitante Segundo Avelino Zambrano adquiere mérito probatorio, ya que en un tiempo la “guerrilla” de FARC ejerció control sobre toda la población y en ese orden les imponía conductas como las indicadas por el solicitante y por otra también la presencia de los grupos de autodefensa que igualmente amenazaban e imponían “Vacunas” a los habitantes de las veredas, más aun cuando según lo manifiesta el solicitante y lo confirmó su hermano Carlos Antonio Zambrano en la declaración rendida



ante el Juzgado instructor, un hermano perteneció a un grupo “guerrillero” y posteriormente se desmovilizó. Coincidiendo además la línea de tiempo del “Contexto” con la época en que manifiesta el solicitante sucedieron los hechos. .

Lo anterior permite afirmar que el solicitante y su núcleo familiar son víctimas como quiera que las conductas (hacer recorridos) y acciones, (amenazas e intimidaciones, presiones) por parte de grupos armados al margen de la ley y de las cuales fue sujeto pasivo; sin duda alguna constituyen infracciones al derecho internacional humanitario y violaciones graves y manifiestas a las norma internacionales sobre derechos humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno y sin duda produjeron un daño traducido no solo en el temor y angustia para él y su familia sino en la imposibilidad de usar y gozar de un bien al tener que vender el mismo precisamente por esa situación.

3. En cuanto al tercer elemento que hace relación a que el despojo y/o abandono alegados, sean consecuencia de esas infracciones o violaciones a los derechos humanos, considera este Agente del Ministerio Público que los hechos analizados con anterioridad en principio no trajeron como consecuencia el abandono forzado del predio pero si un despojo como quiera que se presentó una venta cuyo consentimiento está viciado por la fuerza que se traduce en el temor de permanecer o ir al predio precisamente por la violencia generalizada que se presentaba y las situaciones específicas vividas por el solicitante y su núcleo familiar y que en principio hicieron que se desplazaran.

Es pertinente señalar que contrario a lo manifestado en la solicitud, el predio no fue abandonado, como quiera que hasta antes de la negociación y de su entrega material los solicitantes no perdieron el contacto con el mismo, elemento necesario para que se estructure el abandono al tenor de lo dispuesto en el artículo 74 de la ley 1148 de 2011, en ese sentido tanto la



solicitante Fanny Castiblanco como el señor Armando Zambrano hermano del solicitante Avelino Zambrano y quien se encargaba de administrar la finca, coinciden en sus declaraciones en que hasta que se entregó el predio al primer comprador el predio estuvo bajo su control, no obstante que habían sido desplazados y por ende ya no visitaban frecuentemente el predio.

Ahora, en lo que hace relación específicamente al despojo producto de infracciones o violaciones a los derechos humanos, considera este Agente del Ministerio Público que los hechos analizados con anterioridad fueron la base que dio lugar al despojo forzado del predio.

Así tenemos que el artículo 74 de la citada ley respecto al despojo 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.”

Conforme a lo norma citada el despojo es una de las formas a través de las cuales una persona víctima del conflicto armado podía perder la propiedad sobre un predio, siendo una de las formas de despojo el denominado despojo jurídico que como lo ha señalado la jurisprudencia no es otra cosa que un negocio jurídico celebrado a través de la fuerza, la cual vicia el consentimiento y por medio del cual se legalizaba una compraventa o un negocio jurídico sobre un inmueble, el cual era aparente, toda vez que el consentimiento estaba viciado por las circunstancias de violencia sufridas por el vendedor lógicamente en estos casos en el contexto del conflicto armado.

Pues bien uno de los elementos que debe concurrir para el reconocimiento del despojo forzado de tierras es que exista aprovechamiento de la situación de violencia, en este caso la sufrida por el vendedor logrando que se realice un



negocio jurídico que de no ser por la situación de violencia no se hubiera celebrado.

Pues bien, para el caso que nos ocupa esta agencia del Ministerio público considera que la pérdida de la relación jurídica que tenían los solicitantes sobre el predio, estos es la de propietarios en la medida que eran las titulares del derecho de dominio por compra que habían realizado del mismo fue producto del temor de estos como consecuencia de la situación de violencia que vivían y del aprovechamiento de esa situación por parte de quien adquirió el derecho de propiedad, quien tenía conocimiento de la situación de violencia en la región y de las específicas sufridas por el solicitante según este ha manifestado y que reitera lo llevaron a realizar la negociación. Es así como en la declaración rendida por el señor Segundo Avelino Zambrano Avelino ante el Juzgado Civil del Circuito especializado en tierras manifestó: “ *y después de eso empiezan a llegar los paramilitares*” “*Empezaron a matar gente*” “*ahí fue cuando este señor Reinaldo apareció que quiubo esa finca que como andaba y yo le dije yo para allá no voy a volver por allá...*” “y más adelante agrega “*... estaba en el barrio Villa del Rosario empezó a pasar este señor Reinaldo por ahí, quiubo Avelino que paso con el negocio al fin.... ... o sea que de pronto que se la vendiera a el que el dejaba eso botado por allá... ...don Avelino por allá lo están preguntando que a usted lo van a matar que aparte de eso usted tiene un hermano en la guerrilla y si usted no entrega a su hermano le va a suceder cualquier cosa...*”.

Así mismo, en la declaración rendida por el señor Reinaldo Mora en el juzgado al ser preguntado sobre por que afirmaba que para ese tiempo las fincas estaban baratas manifestó “*en Colombia estuvimos en una violencia y la gente vendia los predios por temor y que le digo yo por negocios también entonces eso predios hace 12 años valían mucho menos de lo que valen hoy...*”.

De otra parte, si bien no hay evidencia en el expediente que dé lugar a afirmar que los solicitantes recibieron menos de la mitad del precio comercial, si se



observa que el precio fue bajo con respecto al precio de compra inicial realizado por parte del solicitante y con referencia a la venta que posteriormente se hizo del predio. En efecto según la escritura de compra el solicitante en el 2001 adquirió el predio por 60 millones de pesos y lo vendió en el 2004 al señor Reinaldo Mora por 50 millones de pesos según manifiesta el solicitante en la declaración ante el juzgado aunque en la escritura figura por 20 millones, es decir después de 3 años una diferencia de menos 10 millones y este último lo vendió 2 años después por 130 millones, según declaró el señor Omar Arango actual propietario del predio en la declaración rendida ante el juzgado.

Conforme a lo anterior se considera que la pérdida de la relación jurídica que tenían los solicitantes con el predio objeto de restitución tuvo relación con el conflicto armado y su voluntad en la negociación estuvo viciada por la situación de violencia generalizada existente en la región donde se ubica el predio y las situaciones de violencia específicas sufridas por los solicitantes y en ese sentido se considera que no existió consentimiento resultando procedente la declaratoria de inexistencia de las actuaciones que dieron lugar a la pérdida de la relación jurídica que tenían los solicitantes con el predio y en ese orden resulta procedente la pretensión de restitución formulada por los solicitantes por ser titulares del derecho a la restitución en los términos exigidos por el artículo 74 y 75 de la ley 1448 de 2011.

DE LA OPOSICIÓN

El señor OMAR ARANGO GARZON quien compró el predio a un tercero y no directamente a la víctima, mediante apoderado asignado por la Defensoría del Pueblo presentó oposición a la solicitud de restitución y formalización de tierras presentada por el señor Segundo Avelino Zambrano planteando que no se puede afirmar una ausencia de buena fe exenta de culpa, toda vez que al momento de realizar la compra no se encontró en el certificado de libertad del predio VILLA TATIANA, identificado con la Matricula Inmobiliaria 166-



68778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, afectación alguna y menos que limitara o impidiera realizar transacción alguna sobre el bien.

Al respecto cabe señalar que el artículo 98 de la ley 1448 de 2011 exige para el pago de compensaciones que los opositores hayan demostrado buena fe exenta de culpa dentro del proceso.

Ahora la Corte Constitucional en la sentencia C- 330 de 2016 al explicar la diferencia entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa señaló que esta exige por una parte, ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada y por otra la existencia de dos elementos: “ *...de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza* ” y específicamente la Corte en cuanto a la aplicación e interpretación de la buena fe exenta de culpa a que se refiere la Ley de víctimas y Restitución de Tierras indicó que se circunscribe a la “ *acreditación de aquellos actos que el tercero pretenda hacer valer en relación con la tenencia, la posesión, el usufructo, la propiedad o dominio de los predios objeto de restitución..* ”, señalando que estos actos pueden ser entre otros posesiones de facto, negocios jurídicos de carácter dispositivo o situaciones que tienen origen en órdenes judiciales o actos administrativos.

De tal manera que para que al opositor se le reconozca la buena fe exenta de culpa en el negocio realizado a parte del elemento subjetivo de tener conciencia de estar obrando con lealtad y con la conciencia de estar adquiriendo el predio de manera honesta y de quien es titular del derecho de propiedad, debe demostrar un elemento objetivo que hace relación a los actos que realizó tendientes a verificar la legalidad del negocio jurídico.

Ahora se considera que esa carga de carácter objetivo en materia de restitución de tierras no puede ser la misma o tener igual rigurosidad respecto



del opositor que compra directamente a la víctima que del que compra posteriormente a un tercero y quien no tiene relación alguna con los hechos de violencia sufridos por la víctima.

Bajo este entendido considero que es procedente reconocer al opositor Omar Arango la buena fe exenta de culpa en el negocio realizado con un tercero respecto del predio objeto de restitución teniendo en cuenta los siguientes aspectos que se han evidenciado en el expediente.

- El señor Omar Arango realizó la negociación en el 2006, con un tercero, diferente a los solicitantes.
- Según afirma el señor Arango en su declaración ante el Juzgado desde 1979 se encontraba fuera del país y solo conoció la zona donde está el predio después de haberlo adquirido.
- No conocía a los solicitantes, como estos mismos lo reconocen en sus declaraciones.
- El predio se lo compró a una persona que conocía desde hace mucho tiempo, considerándolo una persona “sana y honesta” que le generaba confianza, y era una persona que conocía la región.
- No encontró en el certificado de libertad del predio VILLA TATIANA, afectación alguna y menos que limitara o impidiera realizar transacción alguna sobre el bien.
- No se evidenció que hubiera tenido relación alguna con los hechos de violencia sufridos por los solicitantes.

Del Señor Magistrado,



CESAR AUGUSTO RIVERA COLLAZOS

Procurador 10 judicial II – Restitución de Tierras