

65

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



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

Cúcuta, diez (10) de mayo de dos mil dieciséis (2016)

Magistrado ponente: PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN.  
Radicado: 68081 3121 001 2015-0001-01  
Clase de proceso: Restitución de Tierras  
Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja  
Accionante: Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas Territorial Norte de Santander por solicitud de Maritze Castilla de Pérez  
Opositores: Carlos Rodrigo Correa Cely  
Asunto: Definición en única instancia  
Decisión: Amparo derecho a la restitución  
Acta de aprobación: N° 39 del 27 de abril de 2016  
Sentencia: N° 43

**1. ASUNTO**

Procede el Tribunal a decidir sobre el proceso de rango constitucional de Restitución de Tierras Despojadas promovido por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas Territorial Norte de Santander, la que a lo largo de esta providencia citaremos como UAEGRTD o simplemente la Unidad, en nombre de Maritze Castilla Pérez y su grupo familiar, respecto del predio rural denominado "El Turín" ubicado en el corregimiento "La Padilla", Municipio de Puerto Wilches, con folio de matrícula inmobiliaria N° 303-36041, cédula catastral N° 68575000100060129000, área 135 Ha, 6645 M2 -Departamento de Santander- y cédulas catastrales 685750000100060129000, trámite al cual compareció como opositor el ciudadano Carlos Rodrigo Correa Cely.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. PRETENSIONES

La UAEGRTD en nombre de Maritze Castilla de Pérez y su núcleo familiar mediante demanda que por reparto correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja, solicitó la protección del derecho fundamental a la restitución jurídica y material respecto de la propiedad relacionada en acápite anterior.

Como consecuencia de lo anterior pidió ordenar que la Oficina de Instrumentos Públicos de esa localidad inscriba el fallo que se profiera, disponer la cancelación de todo antecedente registral, gravámenes, limitaciones de dominio, tenencias, arrendamientos, falsa tradiciones, medidas cautelares registradas con posterioridad al abandono; que como garantía de no repetición, la fuerza pública haga el respectivo acompañamiento a los reclamantes en el momento del retorno y la entrega material del predio; que el IGAC como autoridad catastral realice la actualización de los registros cartográficos y alfanuméricos advertidos al momento de la individualización de lote; que se disponga como medida de protección la restricción establecida en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011; que se haga entrega real del referido inmueble a la accionante; que la respectiva decisión se comunique a las autoridades locales, gubernamentales, a la Unidad de Atención Integral a Víctimas, al SENA, y finalmente que se incluya a los restablecidos en los programas o proyectos de estabilización económica.

Complementariamente solicitó la exoneración de alivios por deudas de servicios públicos domiciliarios, pasivos con el sector

financiero, impuesto predial, tasas y otras contribuciones que adeude la heredad durante el tiempo que transcurrió desde el hecho victimizador.

**2.2. HECHOS**

Como sustento fáctico de la solicitud, la apoderada judicial señaló que el 7 de noviembre de 1989 la accionante mediante escritura pública N° 498 adquirió del señor Eusebio Arias Guerrero el predio de mayor extensión denominado "El Turín", compra registrada a nombre de Maritze Castilla de Pérez aunque quienes verdaderamente participaron fueron el esposo de ella Abimael Pérez Guerrero y un socio de éste llamado Alejo Ballesteros, aportantes del dinero para adquisición y explotación del mismo.

Añadió que mediante título escriturario N° 018 de 19 de enero de 1990, el lote se desenglobó en dos propiedades: "La Esperanza" y "El Turin" correspondiéndoles los folios de matrícula 303-36038 y 303-36041, en la primera de ellas ejerció posesión Alejo Ballesteros y en la otra la familia Pérez-Castilla, pero ambos fundos continuaron inscritos a nombre de Maritze porque no se logró protocolizar el acuerdo celebrado entre ellos. Realizada esa partición los Pérez-Castilla adecuaron en el predio El Turín la vivienda, iniciaron la explotación económica con la siembra de cultivos de yuca, plátano, arroz de la cual obtenían su sustento y con el tiempo hicieron un acuerdo con el fondo ganadero para recibir ganado al aumento. Por su parte, el otro accionista abandonó por completo la posesión del fundo La Esperanza limitándose únicamente a acudir periódicamente sin aportar dinero para el mantenimiento, razón por la cual la compradora y su esposo decidieron apropiarse de toda la parcela, tomaron un préstamo en la Caja Agraria para cercar los potreros,

construir un corral ganadero, comprar una motobomba para el agua y seguir sembrando los referidos productos.

Afirmó igualmente que en el año 1992, Alejo Ballesteros promovió un proceso ejecutivo con el fin que le hicieran entrega de un dinero y la titularidad del predio "La Esperanza", el Juzgado Civil del Circuito de Ocaña ordenó el embargo de ambos lotes porque se encontraban registrados a nombre de Maritze Castilla de Pérez y la medida fue levantada el 28 de abril de 1993 por orden de esa autoridad; que junto a esa situación judicial y cuando llevaban viviendo allí alrededor de 6 años, empezó a conocerse en la región la incursión de grupos guerrilleros pertenecientes a las FARC y el ELN, atribuyéndoseles el cobro de vacunas, los robos de ganado, la solicitud de contribuciones en dinero o en especie, así como la incursión habitual en algunas viviendas.

Aseveró que el 18 de abril de 1995, cuando los esposos Guerrero-Castilla, el hijo menor Guivanny y un empleado, se dirigían en la camioneta de su propiedad al centro educativo ubicado en "Sabaneta", llegando a ese lugar fueron interceptados por tres hombres fuertemente armados y encapuchados, que los hicieron descender del vehículo apuntándoles con armas de fuego, luego de ubicarlos estratégicamente y pese a las súplicas de la señora Maritze y su menor hijo dispararon en contra del señor Abimael Pérez en varias oportunidades acabando con su vida. Cometido el homicidio los subversivos se disponían a subir al automotor el cuerpo del occiso para incinerarlos, sin embargo las súplicas de la señora impidieron tal atropello, pero la respuesta fue disparar al vehículo hasta dejarlo totalmente averiado, ello con el fin de amedrentar a la solicitante, posteriormente los homicidas se alejaron del lugar advirtiéndoles que debían esperar 15 minutos, pasado un tiempo

prudente se desplazaron a pedir ayuda a las autoridades municipales del corregimiento "La Cristalina".

Agregó que cuando la señora Maritze regresó al sitio de los hechos, encontró en el carro una pañoleta con letras amarillas que decía "contraguerrilla". La inspectora de policía de Sabaneta se encargó del levantamiento del cadáver y en las horas de la noche en compañía de familiares y amigos trasladaron el cadáver a la ciudad de Bucaramanga. Esa noche del 18 de abril de 1995 abandonaron por completo los predios "El Turín" y "La Esperanza", desplazándose a la ciudad de Bucaramanga, días después regresó para llevar sus pertenencias y los pocos animales de corral que quedaron para venderlos, muchas reses fueron hurtadas, contrató una persona para que cuidara la finca, quien se aprovechó de su ausencia para apropiarse de los elementos personales, incluso las prendas de vestir de su cónyuge.

Señaló que seis (6) meses después del abandono del predio, Alejo Ballesteros buscó a la petente con el fin de presionarla para que le vendiera el predio amenazándola con iniciar otro proceso judicial en su contra, coacción que se prolongó por un año hasta que finalmente accedió a la venta por el precio que él dispuso, pues ella no tenía los recursos para hacerse cargo de las tierras y porque además estaba afectada económica y emocionalmente por el homicidio del esposo.

Indicó además que el 28 de noviembre de 1996, Alejo Ballesteros y la reclamante acudieron al Municipio de Puerto Wilches y en la Notaría Única firmó la escritura pública No. 363 transfiriéndole a título de venta el predio "El Turín" y pese a que en el título quedó registrado como monto del precio la suma de cuatro

(4) millones de pesos, en realidad sólo recibió un millón de pesos, una lavadora y un televisor y la promesa de entregarle otro dinero adicional una vez vendiera el predio, sin embargo esto nunca ocurrió. Se acordó que Ballesteros se hacía cargo de pagar el crédito hipotecario que estaba a favor de la Caja Agraria, pagó \$361.000 en el año 1999 para poderlo enajenar, publicó un aviso en el periódico vanguardia liberal y finalmente en el año 2000 el señor Carlos Rodrigo Correa Cely lo adquirió por compraventa motivado por las facilidades de pago y por las manifestaciones del vendedor quien le aseguró que no existía para entonces problemas de orden público en la región.

Indicó que la demandante continuó viviendo en Bucaramanga con su hija mayor, quien para entonces tenía un empleo estable y todos dependían económicamente de ella, ante lo cual Maritze Castilla se vio obligada a trabajar por días lavando ropa, planchando, cuidando niños y como auxiliar de modistería y sus hijos tuvieron que laborar para pagar sus propios estudios y los mayores se hicieron cargo de la educación de menor Giovanni, quien presencié el asesinato de su padre.

Añadió que el 21 de septiembre de 2012, la señora Castilla de Pérez, por considerarse víctima del conflicto interno y en aras de recuperar la tierra del cual fue despojada, exhortó la inscripción en el Registro de Tierras Abandonas y Despojadas tanto de ella como del predio arriba citado, gestión que finalizó el 17 de febrero de 2014 con la Resolución RG-0073 de 2014 expedida por el Director Territorial del Magdalena Medio.

### **2.3. LA OPOSICIÓN**

**2.3.1.** Al proceso judicial en calidad de opositor compareció **Carlos Rodrigo Correa Cely** quien tajantemente se opuso a las pretensiones tanto principales como complementarias y contestó uno a uno los hechos sustento de la acción. Avizó que no se cumplen los requisitos de ley para ordenar la restitución del predio, pues no hubo despojo o arrebatamiento alguno sino por el contrario se trató de un negocio jurídico sin aprovechamiento alguno ajeno a factores de violencia y que la muerte del esposo de la reclamante no fue con ocasión del conflicto armado, pues para esa fecha no habían incursionado en esa región los paramilitares y la forma como ocurrieron los hechos no es el modus operandi de los grupos insurgentes.

Adujo, además, que la adquisición que realizada cumplió los requisitos del artículo 1502 del C.C., la que estuvo precedida de la buena fe la que debe reconocérsele.

Refiere que la situación no fue buscada y creada por Alejo Ballesteros sino una respuesta a una oferta, así se pretenda acomodarla como una intimidación o acto ilegal, retorciendo la ley para recibir otra indemnización económica de parte del Estado, ahora mediante perjuicio directo al demandado; que la reclamante en sí no aspira a la devolución de las tierras sino un resarcimiento por la presión a que fue sometida para vender a muy bajo precio, pero en ningún momento de los grupos armados ilegales o en favor de un tercero, en el caso del señor Ballesteros o de quienes realizaron el asesinato.

## **2.4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

**2.4.1.** El apoderado del opositor solicitó denegar la restitución de tierras porque la intención de los reclamantes es vender los predios una vez sean restituidos dado que no quieren regresar a la región. Subsidiariamente pidió, en caso extremo, y como la adquisición fue de buena fe exenta de culpa, se le reconozca la pertinente compensación con ocasión de los daños y perjuicios producidos que deben ser resarcidos.

Planteó que en el acto de compra contenido en la escritura publica N° 363 de noviembre de 1996, quien se aprovechó del estado necesidad de la reclamante y compró a bajo precio fue el señor Alejo Ballesteros, aunque las tierras para esa época no valían lo que se pretende por la presencia de las guerrillas, el abandono del Estado y la poca inversión social que conllevaron a una depreciación.

Refirió que con la información recolectada se puede asegurar que la señora Castilla de Pérez no fue obligada como tampoco amenazada a abandonar o desocupar las tierras que estaban a su nombre y que además ocupaba, es decir, no se presentó situación de desalojo, menos la conducta de desplazamiento forzado, el abandono fue decisión autónoma y libre de la reclamante y su núcleo familiar. De ninguna manera existió intimidación ni coacción, igualmente en ningún momento se le privó de continuar ejerciendo el derecho a la propiedad. En las fincas de marras no hubo violencia, la muerte de Abimael Pérez Guerrero ocurrió en lugar distante de ellas, no está plenamente demostrado el nexo de causalidad entre el hecho victimizante con la partida definitiva.

Que Carlos Rodrigo Correa Cely, adquirió el predio El Turín basado en los principios de buena fe cualificada o creadora de derechos o exenta de culpa, justo título del derecho de propiedad y



principio constitucional de confianza legítima; que realizó todas las diligencias previas como verificación de títulos, visita personal a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la expedición del certificado de tradición para evitar engaños o estafas, revisar una a una las anotaciones, trasladarse a la zona de ubicación del predio e indagar con los vecinos y residentes, la negociación no fue prematura si no hasta que se constató la situación legal del inmueble, los antecedentes de quién vendía que fuera la misma que aparecía en el certificado. Es decir, se probó, no el cuidado normal que conlleva una negociación de estas, sino toda una sumatoria de diligencias y cuidados encaminados a la certeza del negocio jurídico.

Indicó que la negociación entre Castilla de Pérez y Alejo Isaid Ballesteros Vergel, fue libre, consiente, tanto así que la vendedora recibió el consejo de sus hijos, no hubo error, en tanto que el uno decidió vender y otro comprar y de común acuerdo determinaron el precio. Tampoco hizo presencia el dolo en la medida que ninguna de las partes usó maniobras fraudulentas para inducir en error a la otra para el propósito de la venta. Adicionalmente no se evidencia lesión enorme ni violencia en la celebración del contrato. La ley lo que sanciona es el aprovechamiento del estado de necesidad ajena y está demostrado que la señora Maritze negoció libremente no con un desconocido sino con el socio del esposo y porque no quería continuar viviendo en la región.

Resaltó que Correa Cely a diferencia de lo predicado por la ley de restitución, compró la finca con fines diferentes a los de un posible enriquecimiento patrimonial, lo hizo pensando en su vejez para dedicarse a otras actividades completamente diferentes y el despojo de tipo jurídico ni si quiera está llamado a prosperar porque el contexto de violencia en la zona no fue relevante, ni tuvo

incidencia en la voluntad de la solicitante, mírese que a pesar de existir presencia de grupos armados al margen de la ley, ninguno de los declarantes manifestó conocer que propietarios, poseedores u ocupantes de predios en la región del corregimiento de La Pradilla y circunvecinos hubiesen sido amenazados u obligados para tener que salir de la región para que terceros se apoderaran de las tierras, ese contexto de violencia no influyó ni incidió negativamente sobre la voluntad de la enajenante, pues ella y sus descendientes ratificaron que jamás recibieron amenazas, de ahí que la calidad de víctima de desplazamiento no está convincente.

Señaló que en el corregimiento de "Pradilla", Municipio de Puerto Wilches, -Santander- la presencia de las guerrillas fue un hecho notorio y público, empero violaciones a los D.H. y D.I.H, no se presentaron como tampoco existe reporte alguno que así lo indique (fol. 12-35 Cuad. Tribunal).

**2.4.2.** Por su parte, la apoderada de la reclamante expresó que se ratifica de todas las pretensiones que invocó y que de encontrarse alguna otra que la beneficie sea reconocida.

Para el efecto señaló que contrario a la afirmación de opositor está plenamente probado que en la zona de ubicación del predio hubo hechos generadores de violencia y que el actual título traslativo de dominio se cimentó sobre las bases de un negocio jurídico anterior el cual se encuentra viciado lo que consecuentemente deberá generar la nulidad de las actuaciones surtidas con posterioridad que impliquen el reconocimiento de cualquier derecho real que tuviere un tercero sobre el inmueble objeto de restitución y la cancelación de los correspondientes asientos e inscripciones registrales posteriores al contrato de compra venta suscrito entre la solicitante Maritze Castilla

de Pérez y Alejo Said Ballesteros por el ínfimo valor de un millón de pesos mote (\$ 1.000.000), una lavadora y un televisor y la promesa de entregarle otro dinero adicional una vez vendiera el predio, sin embargo esto nunca ocurrió.

Aseveró que el presupuesto de titularidad del derecho a la restitución y la temporalidad se cumplen porque la accionante reclama un bien que adquirió con la escritura pública No. 498 de la Notaria Única de Puerto Wilches, registrada en la respectiva matrícula y porque los hechos victimizantes que dieron origen al desplazamiento y abandono forzado datan del mes de abril del año 1995 cuando ocurrió el asesinato de su cónyuge Abimael Pérez Guerrero y por la zozobra por la presencia de los grupos guerrilleros pertenecientes a las FARC y el ELN quienes recorrían permanentemente la región cometiendo diferentes actos de violencia.

Y el despojo -dijo- se presentó seis (6) meses después del abandono del predio, cuando Alejo Ballesteros ubicó a la señora Maritze con el fin de presionarla para que le vendiera los predios denominados "El Turín" y "La Esperanza" amenazándola con iniciar otro proceso judicial en su contra; dicha presión continuó alrededor de un año hasta que finalmente la solicitante accedió a entregarlos al precio que él dispuso, pues no tenía los medios económicos para hacerse cargo de los mismos debido a que estaba visiblemente afectada por el homicidio de su cónyuge.

Que la calidad de víctima se demostró con suficiencia, así como el daño sufrido, pues tuvo que desplazarse a la ciudad de Bucaramanga con sus cinco (5) hijos pequeños, lo que conllevó a un cambio abrupto en su estilo de vida, la pérdida de sus bienes de subsistencia (casa, enseres, cultivos, animales) con la consecuente

ruptura de la cotidianidad doméstica y el desarraigo social de los vecinos, amigos, conocidos, pues llevaba viviendo en la región más de cinco (5) años.

Adujo que los documentos "Análisis de Contexto" e "informe técnico social" dan cuenta de la violencia en la zona donde está el predio, que de suyo generó la existencia de afectaciones materiales y del derecho a la propiedad, extendiéndose a las garantías de orden constitucional, llevando a las víctimas a abandonar el único modo de vida que le generaba ingresos para su subsistencia.

Adicionó que el nexo de causalidad entre el hecho victimizante y el abandono también está demostrado con las declaraciones recibidas, ya que a la solicitante se le impidió continuar administrando, explotando y manteniendo contacto directo con el inmueble que habían adquirido; y que deben tenerse en cuenta las presunciones consagradas en los literales a, d y e del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, dado que el negocio jurídico despojador si bien es cierto goza de la presunción de legalidad, no es menos que en el marco del proceso de restitución se presume nulo, así como los posteriores que se hayan efectuado, porque fueron celebrados en situación de violencia a causa del conflicto armado interno, es decir, faltos de consentimiento.

Afirmó que la prueba de la buena fe exenta de culpa recae sobre la parte opositora, quien en la actuación procesal se dirigió a demostrarla, manifestando en su contestación y declaración, que cuando adquirió el predio "El Turín" realizó averiguaciones sobre los antecedentes del mismo y el orden público de la región, porque era una persona que tenía su domicilio y trabajo en la ciudad de Bucaramanga, motivo por el cual no conocía la región de Puerto

Wilches, lo que permite evidenciar desconocimiento del conflicto armado de la zona, sumado al hecho de que fue la última persona en la cadena de tradición que adquirió el inmueble, bajo ese escenario plantea al Tribunal considerar las condiciones particulares de vulnerabilidad y de marginalidad de los opositores, así como de las circunstancias especiales que pudieran demostrar su buena fe exenta de culpa, para que pueda decretarse la compensación o aquellas ordenes que considere adecuadas, y necesarias para dar una solución duradera a la situación de vulnerabilidad de estos, sin que ello implique menoscabar el derecho a la restitución de los solicitantes víctimas; sin embargo –estimó que es la Sala la que debe determinar si el actuar del opositor fue acorde a las exigencias del postulado de la buena fe exenta de culpa.

**2.4.3.** A su turno, el Procurador 12 Judicial II para Restitución de Tierras afirmó que se encuentra acreditada la calidad víctima debiéndose proceder a la protección del derecho a la restitución de tierras, aunque resulta procedente la restitución por equivalencia de un bien en iguales o mejores condiciones a cargo del fondo y conforme al avalúo comercial practicado por el IGAC, porque deben protegerse los derechos de los actuales propietarios que ostentan la calidad de “segundos ocupantes” tal y como se ha ordenado en otros fallos proferidos por la Sala de Tierras del Tribunal de Cúcuta y que es viable declarar la buena fe exenta de culpa formulada por el opositor Carlos Rodrigo Correa Celly y que el predio “El Turin” no debe sufrir modificación alguna en cuanto a la titularidad.

Al efecto consideró que se cumplió con el requisito de procedibilidad, temporalidad, al igual que el hecho victimizante que conllevó al abandono y posterior venta del inmueble, pues la

declaraciones recibidas, las pruebas documentales allegadas, los informes presentados por las entidades requeridas por el juzgado que afirma la presencia armada ilegal en el Municipio de Puerto Wilches y el desplazamiento forzado de sus habitantes, así lo permiten concluir; que también está demostrada la existencia de un aprovechamiento de la condición de víctima de la reclamante, ya que la muerte del esposo acaeció el 18 de abril de 1995 y la venta se dio el 28 de noviembre de 1996 por un valor que no corresponde al avalúo comercial de la época según valoración del IGAC.

Expresó igualmente que la prueba recaudada revelan los antecedentes, previsiones, cuidados, averiguaciones y la forma como el demandado adquirió el predio que hacen presumir una conducta amparada por la buena fe exenta de culpa, atendiendo a que no se le podía exigir una mayor prudencia a la asumida en la compra del fundo referente a la verificación de los documentos e indagación con los vecinos sobre las condiciones de seguridad del predio para la época de la compra; que tampoco se puede desconocer que la negociación no se llevó a cabo con la víctima directa sino con el comprador de ella, por ello no puede hablarse de un aprovechamiento y al adquirirlo un tercero lo ubicado en el concepto de "segundo ocupante".

Aduce también que la conducta desplegada por el señor Alejo Isaid Ballesteros es muy diciente, ya que se le citó para escucharle la versión de los hechos y no concurrió y en la compra del predio se le vislumbra la existencia de un aprovechamiento, pues pagó menos del 50% de lo que realmente valían las tierras, sin embargo cuatro (4) años después sin haber hecho mayor inversión la vende en 35 millones de pesos y a pesar que se hizo cargo del crédito hipotecario con el Banco Agrario, ello por sí solo no presume equidad en la negociación por cuanto la voluntad de la solicitante nunca fue la de

vender; que contrario a lo afirmado por el demandado de que quien se aprovechó fue la señora Maritze en tanto que se apropió del predio contiguo llamado "La Esperanza", consideramos que ello es una prueba más de la desigualdad, ya que ella, además, de perder la finca Turín también perdió lo invertido en el otro lote, como trabajo, tiempo y dinero.

Que más allá de entrar a estudiar la buena fe exenta de culpa del opositor y de ejercer un control de legalidad del Acuerdo N° 21 del 25 de marzo de 2015 emitido por el Consejo Directivo de la UAEGRTD donde se expone la forma de contrarrestar los efectos de la aplicación de la Ley de Restitución de Tierras entregando una indemnización a los opositores que no pudieron demostrar la buena fe exenta de culpa, se debe hacer un pronunciamiento a la problemática de los segundo ocupantes, que como en el presente caso pese a no haber participado directa o indirectamente en los hechos de despojo o desplazamiento se puede ver avocados a perder la relación jurídica y material que tienen con el mismo adquirido de buena fe y resultar afectados patrimonialmente, lo que va de la mano con el concepto de la acción sin daño que en materia de restitución establece que se debe propender porque la medidas adoptadas por los jueces deben generar el menor perjuicio para la comunidad en general para no victimizar a los actuales ocupantes. Concluye que como el aquí opositor ostenta esa calidad por haber adquirido el predio "El Turín" con más de cuatro años de diferencia de la venta anterior y de un nuevo propietario, en la cual no tuvo injerencia se le debe reconocer esa condición.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

**3.1.1.** La competencia para decidir en única instancia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011, está radicada en ésta Sala en virtud a que la acción invocada es la de restitución de tierras despojadas o abandonadas en cuyo trámite formuló oposición Carlos Rodrigo Correa Cely y porque no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado.

**3.1.2.** Se constata que las exigencias formales mínimas consagradas en el artículo 84 de la ley antes citada, las cumple la presente solicitud de restitución, pues contiene los fundamentos de hecho y de derecho, nombre, edad, identificación y domicilio de la presunta despojada, Maritze Castilla Pérez identificada con cédula de ciudadanía No. 27764584 expedida en Ocaña (Norte de Santander) y su núcleo familiar integrado por: i) Dignora Pérez Castilla identificada con C.C. N° 37.319.863 de Ocaña, ii) Leonardo Pérez Castilla con cédula de ciudadanía N° 10.178.-814 librada en la Dorada, iii) Geovany Pérez Castilla portador de la C.C. N°1.098.603.879 de Bucaramanga, iv) Lina María Pérez Castilla identificada con la C.C. N° 1.095.813.783 de Floridablanca y v) Henry Pérez Castilla con cédula de ciudadanía 91.297.390 expedida en Bucaramanga.

En la demanda se identificó el predio como rural ubicado en el corregimiento "La Pradilla", Municipio de Puerto Wilches, Departamento de Santander con las siguientes características: denominado "**El Turín**", consta de un área georreferenciada<sup>1</sup> de 135´Ha, 6645 M2, cuyos linderos y coordenadas están descritos en el líbello introductorio.

---

<sup>1</sup> Informe Técnico de Georreferenciación fol. 82-93 cuaderno 1



Adicionalmente se adjuntó el correspondiente certificado de tradición y libertad (folios 43-44 cuaderno principal) y avalúo catastral (folio 66 cuaderno principal) expedido el 12 de febrero de 2012 por un valor de \$34.523.000.00.

Asimismo se trajo la Resolución N° RG-0073 del 17 de febrero de 2014 con la que se inscribió el inmueble en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente expedida por la Dirección Territorial del Magdalena Medio vista al folio 131 del cuaderno principal, con lo cual quedó así probado el cumplimiento del requisito de procedibilidad para iniciar la acción de restitución exigida en el inciso 5° del artículo 76 de la Ley 1448 de 2011.

#### **4.2. PRESUPUESTO MATERIAL O LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

La legitimación en la causa constituye uno de los presupuestos materiales de la acción en cuanto que de su existencia depende la prosperidad de la pretensión. Por ello resulta pertinente traer a colación lo manifestado al respecto por la Honorable Corte Constitucional: *"La legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia de fondo porque otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre el mérito de las pretensiones del actor y las razones de la oposición por el demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. Es una calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso"*.<sup>2</sup>

En esta clase de juicios debe tenerse en cuenta que al tenor del artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 son titulares del derecho subjetivo invocado las personas que fueron propietarias o

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-416 de 1997

poseedoras de predios o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de éstas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3º de dicha ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley.

De manera armónica con lo anterior, el artículo 81 ibídem señala que además de los titulares indicados en el artículo 75 en cita, también están legitimados para incoar la acción, el cónyuge o compañero o compañera permanente de éstos con quien se conviva al momento en que ocurrieron los hechos o amenazas que llevaron al despojo o al abandono forzado según el caso y que cuando el despojado, o su cónyuge o compañero o compañera permanente hubieran fallecido, o estuvieren desaparecidos podrán iniciar la acción los llamados a sucederlos, de conformidad con el Código Civil.

La legitimación en la causa por activa en este debate la tiene la reclamante Maritze Castilla de Pérez, por reunir uno de los presupuestos legales antes enunciados y que se analizará a profundo en el momento de resolver el problema jurídico que se planteará

Por su parte, el señor Carlos Rodrigo Correa Cely identificado con la Cédula de ciudadanía N° 19.396.818 de Bogotá, es el autorizado para soportar la pretensión, por ser quien dentro del término legal previsto en el Artículo 88 de la Ley 1448 de 2011, compareció mediante apoderado judicial a oponerse a la restitución de la heredad reclamada, por considera que ello perjudica sus intereses patrimoniales, en tanto que él es propietario y poseedores de buena fe.

### 3.3. DEL CASO CONCRETO

#### 3.3.1. El problema jurídico y su esquema de resolución

La Unidad de Restitución de Tierras Despojadas -Magdalena Medio- exhortó a favor de Maritze Castilla de Pérez y su familia, la restitución del predio El Turín ubicado en el corregimiento La Pradilla del Municipio de Puerto Wilches -Santander-, el cual aseveran tuvieron que abandonar en el año 1995 por el homicidio del esposo y padre, desplazándose hacia la ciudad de Bucaramanga debido al despojo del que fueron objeto.

En ese orden, de acuerdo a las pruebas legalmente recaudadas y los presupuestos sustanciales de la acción contenidos en los artículos 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011, la Sala abordará el problema jurídico a resolver conforme a la siguiente metodología: **i)** la individualización del inmueble objeto de restitución; **ii)** la relación de los solicitantes con las tierras para la época de ocurrencia de los hechos de que se afirma en la demanda fueron víctimas; **iii)** el contexto de violencia en el lugar de ubicación del predio objeto de la acción de restitución; **iv)** época de ocurrencia del supuesto desplazamiento, abandono forzado o despojo; **v)** si los reclamantes resultaron víctimas *“como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión de conflicto armado interno”*<sup>3</sup> en el Municipio de Puerto Wilches, Departamento de Santander, donde se halla ubicado el predio pedido, dentro del término de vigencia de la Ley 1448 de 2011 y si a consecuencia de tales hechos sufrieron algún daño, desplazamiento o abandono

<sup>3</sup> Ley 1448 de 2011, Artículo 3o

forzado de la finca reseñada; en consecuencia deberá decidirse si los solicitantes son acreedores a la restitución material del inmueble que reclaman, que medidas de protección necesarias deben adoptarse para garantizar la efectividad de tal derecho como los demás que les asisten como víctimas; **vi)** si hay lugar a compensaciones en favor de quién invocó buena fe exenta de culpa, **vii)** Determinaciones en relación con los títulos mediante los cuales el opositor adquirió el bien reclamado en restitución, y **viii)** otras determinaciones.

### **3.3.2. Resolución del problema jurídico**

#### **3.3.2.1. Individualización del predio "El Turín"**

Con la información contenida en el informe de georreferenciación visto a folios 83 y siguientes del cuaderno uno, se tiene por individualizado y singularizado el inmueble rural objeto de la presente acción de restitución por su denominación, folio inmobiliario, área, colindancias, las respectivas coordenadas geográficas y el plano o forma del terreno, de modo tal que el predio solicitado en restitución es el denominado El Turín identificado con la matrícula N° 303-36041, cuyas coordenadas geográficas se consignan en la siguiente tabla conforme a la cuales arroja un área de 135,6645 Has.

<b>ID</b>	<b>LATITUD</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>PLANCHA</b>
1	7°20'27.28294"N	73°42'8.09968"W	108-II-C-4
2	7°20'27.91421"N	73°42'3.98781"W	108-II-C-4
3	7°20'32.05497"N	73°41'56.63539"W	108-II-C-4
4	7°20'41.49557"N	73°41'53.80383"W	108-II-C-4
5	7°20'47.7362"N	73°41'46.92554"W	108-II-C-4
6	7°20'49.02326"N	73°41'44.64541"W	108-II-C-4
7	7°20'36.00704"N	73°41'41.86245"W	108-II-C-4
8	7°20'30.75669"N	73°41'41.97782"W	108-II-C-4
9	7°20'28.88486"N	73°41'45.58867"W	108-II-C-4
10	7°20'27.58738"N	73°41'47.10912"W	108-II-C-4
11	7°20'25.58789"N	73°41'49.9115"W	108-II-C-4
12	7°20'21.73117"N	73°41'50.56035"W	108-II-C-4
13	7°20'14.27377"N	73°41'50.56673"W	108-II-C-4
14	7°20'8.3329"N	73°41'50.17079"W	108-II-C-4

15	7°20'2.66524"N	73°41'53.34793"W	108-II-C-4
16	7°20'0.95674"N	73°42'1.52302"W	108-II-C-4
17	7°19'55.71386"N	73°42'2.78269"W	108-II-C-4
18	7°19'49.33591"N	73°42'5.18115"W	108-II-C-4
19	7°19'49.49731"N	73°42'7.4404"W	108-II-C-4
20	7°20'6.60158"N	73°42'21.52364"W	108-II-C-4
21	7°20'4.78394"N	73°42'27.78174"W	108-II-C-4
22	7°20'8.87737"N	73°42'29.93342"W	108-II-C-4
23	7°20'11.97565"N	73°42'29.25269"W	108-II-C-4
24	7°20'15.75397"N	73°42'32.17083"W	108-II-C-4
25	7°20'16.83534"N	73°42'32.98828"W	108-II-C-4
26	7°20'21.48493"N	73°42'34,582"W	108-II-C-4
27	7°20'25.82534"N	73°42'32,30267"W	108-II-C-4
28	7°20'31.31371"N	73°42'28.73125"W	108-II-C-4
29	7°20'32,86868"N	73042'19.75084"W	108-II-C-4

### **3.3.2.2. La relación jurídica de la reclamante con el predio objeto de la litis.**

Ha verse que para la época del año 1989 la familia Pérez-Castilla y el señor Alejo Ballesteros, según se afirma en la demanda, mediante escritura N° 498 del 7 de abril de 1998 adquirieron de Eusebio Arias Guerrero el predio de mayor extensión llamado "el Turín" quedando registrado a nombre de Maritze Castilla de Pérez. Posteriormente, en el noventa con título escriturario N° 18 del 19 de enero de esa anualidad lo desenglobaron en dos lotes, uno para cada aportante, el primero lo llamaron "La Esperanza" y el otro "El Turín" con sus respectivos folios de matrícula, predios que siguieron registrados a nombre de la señora Maritze Castilla de Pérez, figurando el predio aquí solicitado inscrito como de propiedad de la antes referida para el momento del fallecimiento de su cónyuge hasta el 7 de octubre de 1998 cuando la persona a quien se le atribuye el aprovechamiento de la situación de la demandante registró el título escriturario 363 del 298 de noviembre de 1996 otorgado en la Notaría Única de Puerto Wilches, según consta en la anotaciones 2 y 7 del folio de matrícula in mobiliaria 303-36041 que milita en folios 44 a 46 del tomo I del cuaderno principal

Las propiedades fueron objeto de cautela dentro del proceso ejecutivo por petición de Alejo Ballesteros para que le entregaran su dinero y la titularidad. El Juzgado Segundo Civil Municipal de Ocaña con auto 28 de abril de 1993 ordenó cancelar la medida respecto del fundo "El Turin" donde la reclamante y su familia permanecieron durante seis años explotándolo realizando labores agrícolas y ganaderas hasta cuando acaeció el asesinato del señor Abimael Guerrero. La otro fundo fue adjudicado en esa ejecución al demandante.

Respecto de la tradición y la posesión ejercida sobre dicho fundo, la accionante da cuenta de lo siguiente:

*"el predio lo compró mi esposo con el señor Ballesteros, mi esposo se llamaba Abimael Pérez, ellos compraron en compañía y allá vivimos 6 años, lo conozco desde 1989 (...), el predio "EL TURIN" contaba con la luz, y el agua se traía por medio de moto bomba de la quebrada, una casa era de material y teja de eternit y la otra de tabla para los obreros, y la cocina que era de palma, los cultivos era de yuca, cuando compramos, pero el señor que nos vendió se la llevo, y nosotros llegamos a cultivar, yuca, plátano, cercas si habían pero de muy mala condiciones, había puro monte, empezamos a hacer posesión al poquito tiempo nos fuimos para allá (...) la explotación era sembrar yuca y el plátano porque no había nada, y el arroz pero era poquito, y el ganado ya con el tiempo recibimos ganado del fondo ganadero, lo del fondo ganadero lo hizo mi esposo, el hizo todo eso, yo fui con él y trajeron el ganado pero él era el que hacia diligencia, era ganado de aumento".*

Entonces de acuerdo con lo anterior se logra establecer la permanencia de la familia Pérez-Castilla en el fundo hasta el año 1995 cuando ocurrió el hecho fatídico, por lo tanto está por

cumplido el presupuesto de la relación reclamante-tierra en calidad de propietario y que el desplazamiento y abandono forzado sucedió dentro del término legalmente establecido para reclamar la restitución de las tierras, es decir entre el 1º de enero del año 1991 y hasta la vigencia de la ley -10 de junio de 2021- (art. 75 Ley 1448 de 2011).

### **3.3.2.3. El contexto de violencia: Municipio de Puerto Wilches , Departamento de Santander**

Según el documento allegado por la Unidad denominado "Microcontexto Social y de Conflicto Armado" obrante en el expediente a folios 117-121, tomo I del Cuaderno Principal, el Municipio de Puerto Wilches está dividido en tres zonas: la norte, conocida como el río; la media o de paredes y sur de la línea. El corregimiento de Pradilla, donde está ubicado el predio a restituir hace parte de esta última zona o también llamada "La Línea" porque allí pasaba el ferrocarril de Santander que alguna vez conectó a Bucaramanga con el Río Magdalena y cuya última estación era el casco urbano de esa municipalidad. La construcción de la vía férrea en los años 30 del siglo XX atrajo una porción importante de colonos que fueron haciendo posesión de lotes y tierras mediante la ocupación.

Y por supuesto en esa zona las FARC hicieron presencia desde los años 80, operó el frente XX o Comuneros realizando acciones armadas contra las empresas palmeras, durante la primera mitad de los 90 ejercieron dominio y control en los corregimientos como El Pedegral y Puente Sogamoso, era un territorio estratégico para sus operaciones armadas y como retaguardia, en el sector La Pradilla, La Cristalina y Puerto Cayumba comunicados por el río Sogamoso.

Igualmente ese estudio indica que otro periodo de violencia comienza desde 1994 cuando se registra la presencia de las autodefensas de Santander y el sur del Cesar al mando de Camilo Morantes en esa región de la Línea. Los homicidios y las amenazas era cada vez más frecuente y la fuerza de los paramilitares ya era una realidad en la localidad, así que las organizaciones de derechos humanos estaban muy activas denunciando y visualizando la situación. El desplazamiento forzado de la población empezó a ser un indicador de la situación de violencia que se presentaba en la zona, se convirtió en territorio de expulsión, por el inicio de los enfrentamientos entre ese grupo armado y las FARC, transformándose en franja de disputa, las acciones armadas de unos y otros tuvieron como escenario los cultivos de palma pretendiendo el control de La Línea y los pobladores (fol. 117-121 Cuad. 1).

De otro parte, el Centro Nacional de Memoria Histórica en respuesta ofrecida al juzgado de conocimiento indica que la información que ellos poseen está destinada a restablecer la dignidad de las víctimas, pero que revisados los archivos no se encontraron registros que den cuenta de hechos violentos en el Corregimiento de La Pradilla del Municipio de Puerto Wilches - Santander- pero allega una relación de hechos en esa municipalidad entre 1989 y 2014, como asesinatos selectivos, daño a bienes civiles, civiles muertos, atentados terroristas, ataques a población y masacres, en uno de esos eventos se registra una masacre en la vereda La Cristalina acaecida el 5 de febrero de 2001 (fol. 11-13 Cuad. 3).

A su turno, la Consultoría para Los Derechos Humanos y el Desplazamiento frente al requerimiento del juez de la causa para



que se pronunciara al respecto, relaciona el número de personas que han sido violentadas en la citada municipalidad, además de aquellas que declararon haber salido de ese lugar. En total en el periodo comprendido de enero de 1998 a diciembre de 2014 se presentaron diferentes actos, violentos y muertes selectivas. Hay registros de 6.623 desplazamientos forzados y despojos, de estos 4.428 salieron de los entornos rurales y 1250 urbanos y 4227 personas llegaron a Puerto Wilches (fol. 14-33 Cuad. 3).

Y según informe del comandante del Batallón Especial Energético y Vial N° 7, actualmente se tiene conocimiento que en el caso urbano y rural de la municipalidad en cita, la estructura del crimen organizado la tienen los llamados "Urabeños" cuyo modus operandi es de pequeñas redes, ya no se pasean uniformados, andan de civil, a veces portan armas de forma visible y en ocasiones sólo las usan al momento de cometer los hechos violentos que van desde extorsiones, cobro de vacunas y hurto de hidrocarburos documentando igualmente que históricamente que el Municipio de Puerto Wilches ha tenido presencia de grupos al margen de la ley quienes ejercen actividades extorsivas contra las empresas contratistas que laboran en la mencionada región calificando a estos grupos como: "*Grupos del Sistema de Amenaza Total Terrorista FARC y ELN*" con injerencia en zonas urbanas y aledañas al municipio de Puerto Wilches los cuales forma parte del bloque magdalena medio de las SAT- T- FARC y el Frente de Guerra Darío Ramírez Castro SAT-T ELN' (fol. 35. Cuad. 3).

Además de los hechos antes señalados se tienen como de público conocimiento las situaciones violentas en esa municipalidad y divulgadas por los medios de comunicación que se relacionan a continuación:

i) *"El pasado 5 de marzo, en jurisdicción de Puerto Wilches (Santander), murió un infante y tres más resultaron heridos al ser atacado con rockets un remolcador que viajaba por el río Magdalena. A los ocho días, tres infantes más resultaron heridos al ser atacado otro remolcador que navegaba por el Magdalena hacia Barranquilla.* <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-351331>.

ii) *28 de enero de 1992. De otra parte, en Puerto Wilches fue asesinado a bala el policía William Orney Pérez Cardozo, de 24 años, cuando prestaba servicio en el casco urbano de la localidad.* <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-22809>

iii) *Semiparalizado amaneció ayer Puerto Wilches (Santander), luego de que la guerrilla impidió que los 3.500 obreros de los cultivos de palma africana se desplazarán hacia sus lugares de trabajo, amenazando a los conductores de los buses.* <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-495035>

iv) *10 de septiembre de 1996. El alcalde encargado, Elías Jorge Janza, dijo que la población está bajo una incertidumbre total ante los constantes anuncios de marchas campesinas y el paro de todas las actividades.*

*Entre tanto, el transporte fluvial desde Barrancabermeja hacia el bajo Magdalena está paralizado desde hace 10 días debido a las amenazas de la guerrilla. Las poblaciones más afectadas por esta situación son Puerto Wilches en Santander y San Pablo, Cantagallo y Magangué, en el sur de Bolívar.* <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-495035>.

La situación de violencia en ese municipio se prolongó en el tiempo al punto que en los años 2010 en adelante se presentaron otros sucesos relatados en el siguiente crónica:

*“Jueves 26 de febrero de 2015. Comunidad de El Guayabo en Puerto Wilches, Santander denuncian amenazas y despojo de tierras. (...) De forma inmediata denunciarnos públicamente la circunstancias de vulnerabilidad en la que está a expuesta esta comunidad ante las entidades territoriales, agencias internacionales autoridades en defensa de los derechos humanos para que sean veedores y guardas de esta alarmante situación (...).*

*Hacemos un recordar de los hechos que han originado esta situación de riesgo en la comunidad.*

*1. La comunidad Campesina de las VEREDAS EL GUAYABO, BELLA UNIÓN, CENTRAL Y ALEDAÑAS. Desde el año 2002. El sr. López Henao llegó a El Guayabo acompañado por hombres armados de las Autodefensas Unidas de Colombia amenazando de quitarnos las tierras y cobrando una extorción de 10 mil pesos por hectárea de tierra y 20 mil pesos por cabeza de ganado. El sr. López Henao realizó señalamientos irresponsables a la comunidad acusándonos y señalándonos de ser guerrilleros. Ante esta amenaza un miembro de la comunidad Alfredo Reyes se pronunció diciendo más guerrilleros eran ellos por tener las armas. Como comunidad intervenimos para prevenir que los paramilitares no lo asesinaran.*

*2. En el 2012 el sr. López Henao vuelve a aparecer en la región con la misma amenaza de quitarles las tierras.*

*3. El 12 de noviembre de 2013 el Inspector de Policía del corregimiento de Vijagual, municipio de Puerto Wilches ordenó el desalojo de la casa del profesor Henry Rincón Reinel (...).*

*4. El 26 de junio de 2014 autoridades de Puerto Wilches representados en el Inspector de Policía de Vijagual, el Personero Municipal y el Comisario de familia ejecutaron la orden de desalojo de la casa del profesor Henry Rincón Reinel (...).*

*5. (...)*

*6. (..)*

*7. El 30 de octubre del 2014 los encargados por el sr. Lopez Henao acompañados por la policía tumbaron una cerca invadiendo la finca vecina del señor Jhon Fredy Cáceres. Cuando la comunidad intervino, el Capitán Garzón respondió que 'El Patrón había dado la*

orden de correr la cerca'. Gracias a la intervención de varias organizaciones, el Coronel González comandante de la Policía del Magdalena Medio ordenó que la cerca fuera devuelta a su sitio original.

8. (...)

9. El día 22 de noviembre siendo las 8am, los hombre que se encuentran ocupando la casa principal de la parcela desalojada al servicio del Señor RODRIGO LOPEZ HENAO realizaron amenazas de muerte Al líder campesino y víctima de la violencia ERIK PAYARES y su hija MARIA FERNADA PAYARES JIMES de 13 años de edad, quien fueron intimidados con arma de fuego de propiedad de los hombres al servicio del señor RODRIGO LOPEZ HEANO cuyo objetivo es intimidar y sembrar el terror en la comunidad para que desalojen de las tierras, al señor ERIK le colocaron el arma en la altura de la cabeza o en la cien y a su hija MARIA FERNANDA en el Abdomen los hombre armados decían que tenían que matar a uno ese día, en terreno se encontraban líderes de la asociación de víctimas Asorvimm quienes evidenciaron los hechos mencionados y también fueron agredidas.

10. (...)

11. El día 25 de noviembre los hombre al servicio del señor RODRIGO LOPEZ HENAO realizaron un tiro al aire para amedrantar la comunidad campesina y decían que no descansarían hasta matar uno.

12. El día 30 noviembre del año en curso los hombres al servicio del señor RODRIGO LOPEZ HENAO amenazaron la comunidad a machete para impedir que los parceleros pusieran la luz y le tiraron un machetazo al señor ERIK situación que casi logran el objetivo de ellos que es matar a un campesino y repetían que ese día tenía que correr sangre y tenían que matar a uno.

13. El día 30 de NOVIEMBRE los hombres al servicio del señor RODRIGO LOPEZ HENAO recogieron arbitrariamente el pendón institucional de la Asociación Regional de Víctimas de Crímenes del Estado del Magdalena medio ASORVIMM de la cerca en donde se encontraba exhibido a la fecha no se sabe que lo hicieron, de igual realizaron amenazas de muerte a los integrantes de la asociación ASORVIMM que se encontraban en acompañamiento a las comunidades campesinas.

14. EL DIA 01 DE DICIEMBRE DE 2014 los hombre al servicio de RODRIGO LOPEZ HENAO NO permitieron que los campesinos trabajaran la tierra, ni fumigaran los cultivos esto paso en la parcela

*del señor JHON FREDY ORTEGA posesionándose una parte de estos hombre en la propiedad del señor JHON FREDY.*

*15. (...)*

*16. El día 02 de diciembre los Hombre del señor RODRIGO LOPEZ HENAO en horas de la mañana tomaron registro fotográfico a las tierras de propiedad del señor JHON FREDY, uno de los parceleros que según también va a ser desalojado de sus tierras, del mismo modo en horas de la tarde pasaba la chalupa de línea y la comunidad miro hacia el bote que estaba en el bordo del Rio y estos hombres de RODRIGO LOPEZ reaccionaron en contra de la comunidad insultándolos y con palabras obscenas amenazaban en repetidas ocasiones de forma agresora a la comunidad.*

*17. (...)*

*18. (...)*

*19. (...)*

*20. El mismo día 03 de diciembre a las 10:10 am los hombres de RODRIGO LOPEZ HENAO agredieron al señor EULISES PORRAS, diciéndole que los temas no se discutían si no que se actuaban, esto fue en respuesta al llamando que se hizo con la comunidad para que no les tomaran más fotografías. Y reaccionaron tomándole una fotografía de frente al señor Ulises Porras líder de Asorvin y otra fotografía al sitio donde la comunidad duerme desconociendo los fines de las mismas.*

*21. El día 09 de enero 2015 llegaron los hombres del señor Rodrigo López Henao violando los acuerdos celebrados entre el personero del municipio de puerto Wilches y el coronel de policía del magdalena medio junto a la comunidad del guayabo, de tal forma que incursionan agentes armados a los terrenos ocupados por la comunidad amedrantando a sus habitantes mediante avisos a su puertas llamando a los líderes de la comunidad para que desocupen el lugar que actual mente están siendo ocupados de tal manera somos víctimas de ataques constantes tales como incendios en las propiedades de sus lideres y amedrentamientos con constantes amenazas.*

*22. (...)*

*23. El día 11 de enero de 2015 vía telefónica el señor Erik payares es advertido por parte de presuntos actores armados de que su vida corre peligro advirtiéndole que lo van a pasear en un ataúd por las calles del corregimiento.*

*24. (...)*

*25. Esta Situación preocupa a la comunidad por tratarse directamente la afectación a la vida, la integridad y el mínimo vital y móvil de sus habitantes por lo cual estos hechos han causado de manera directa una vía de hecho por parte de las autoridades quienes en conocimiento de las circunstancias acontecidas han hecho caso omiso de las denuncias y constantes llamados de la comunidad del guayabo*

*Ante estos hechos de violaciones a nuestros Derechos Humanos, la seguridad alimentaria, la vida y nuestra integridad denunciaremos públicamente y responsabilizamos a las autoridades competentes para que investiguen y tomen las consideraciones necesarias en procura de la defensa de los derechos inherentes a toda la comunidad campesinas para que acompañen, verifiquen y se pronuncien a favor de las comunidades violentadas”*  
<http://www.colectivodeabogados.org>.

Al anterior contexto de violencia se suma el reseñado por la Unidad en los hechos de la demanda visto a folios 3-6 del cuaderno principal, que se tienen por reproducidos en esta providencia.

De todo lo precedente se infiere que en el municipio de ubicación del predio “El Turin”, contrario a lo que se pueda considerar, si hubo presencia de grupos al margen de la ley que conllevaron a la zozobra, miedo o temor y por su puesto acaecieron actos que alteraron la tranquilidad de la población civil, aspectos que son corroborados por los testimonios que enseguida se relacionan así:  
 Vicencio Arenas Cano:

*“PREGUNTADO: en su condición de líder comunal, tuvo conocimiento que con ocasión a la presencia de las FARC y el EPL, en la región en el corregimiento LA PRADILLA, se hubiesen presentado otras muertes selectivas diferentes a la del señor ABIMAL PEREZ?  
 CONTESTO: si había muertes pero no en el trayecto ni en el corregimiento, si no que lejanos. PREGUNTADO: como integrante de la Junta de Acción Comunal del corregimiento PRADILLA, recuerda usted alguna queja, noticia o denuncia de parte de algún habitante de la*

*región, informando sobre desplazamientos o que tuvieran que abandonar el lugar por la presencia de grupos al margen de la ley? CONTESTO: en ese entonces no. PREGUNTADO: en el corregimiento de la PRADILLA, había presencia de fuerza pública y ejército? CONTESTO: no”.*

A su turo el declarante Cenobio Ardila Cepeda expuso:

*PREGUNTADO: infórmele al despacho para los años 1991 a 1995, si tuvo usted conocimiento de presencia de grupos armados al margen de la ley, por el sector de ubicación del predio el TURIN y veredas circunvecinas, de ser afirmativa su respuesta, indique que clase de grupos? CONTESTO: claro que si ahí en ese sector eran fuertes las FARC eran duros ahí, y luego entraron los del EPL, pero ahí los duros eran los de las FARC”.*

Ismael Camargo Domínguez declaró así:

*PREGUNTADO: infórmele al despacho, para los años 1991 a 1995 si tuvo usted conocimiento, de la presencia de grupos armados al margen de la ley, en el sector de ubicación del predio el Turín y veredas circunvecinas de ser afirmativa su respuesta indique que grupos? CONTESTO: en ese entonces se movían lo que era por ahí los grupos paramilitares, no sé que grupos guerrilla pero no sé que grupo, y las AUC, las iniciales decían así, en el brazo. PREGUNTADO: infórmele al despacho si tuvo usted conocimiento, para los años 1991 a 1995, si propietarios poseedores, u ocupantes de predio cercanos a la finca el Turín, fueron amenazados por integrantes de grupos armados al margen de la ley, y que en virtud de dichas amenazas se vieron obligados a abandonar sus predios, CONTESTO: NO.*

Entonces puede concluirse que esa región no fue ajena a la presencia de actores al margen de la ley, con lo cual se cumple otro de los presupuestos normativos de la ley de víctimas.

### **3.3.2.4. El hecho victimizante (amenazas, desplazamiento y despojo material) y la calidad de víctima del conflicto armado que tiene la parte solicitante**

De conformidad con el artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, se consideran víctimas para los efectos de esta ley:

*“...aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1º de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derecho Humanitario, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.*

*También son víctimas el cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil de la víctima directa, cuando a esta se le hubiere dado muerte o estuviere desaparecida. A falta de éstas, lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente.”*

De manera más restringida, el artículo 60 de la Ley 1448 de 2011 en su párrafo 2º establece:

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

A la luz de tales parámetros legales y de los establecidos por la jurisprudencia nacional relativa al tema objeto de debate, el Tribunal



considera que en razón a la buena fe que por virtud del artículo 5º de la Ley 1448 de 2011 debe presumirse del dicho de la solicitante de tierras, que los hechos respecto de los cuales afirmó haber sido víctima no fueron desvirtuados por la parte opositora, ni obra en el plenario prueba en contra de dicha afirmación que hubiese sido solicitada por los litigantes y el contexto de violencia en la localidad de Puerto Wilches, en particular para la década del 90 tal y como se describió arriba, es dable atribuirle la calidad de víctima a la señora Maritze Castilla de Pérez y a su familia, debido al homicidio del esposo y padre Abimael Guerrero en el año 1995 en la vía que conduce de Sabaneta a la Cristalina, a veinte minutos del municipio de Puerto Wilches -Santander-.

Tal hecho es narrado por la actora en declaración de 11 de mayo de 2015 rendida ante el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja<sup>4</sup> de la siguiente manera:

*“ estábamos en la finca y yo tenía el niño estudiando en Sabaneta al niño Giovanni, y ese día no lo llevamos para el colegio y llegando a Sabaneta, nos salieron tres tipos, y ahí nos dijeron que tierra a tierra y tenían pasamontañas, y por ahí solo se les veía los ojos, la nariz y la boca, y fuertemente armados, tenían botas negras, y granadas y las armas que cargaban, pistolas y una arma cuadra( a que no se cómo se llama, nos dijeron que se bajaran, en el carro iba el niño Giovanni, Joaquín el obrero, y mi persona y mi esposo, y de ahí nos bajamos al amigo nos colocaron una pistola en la cabeza, no se por cuanto tiempo, ellos no hablaban sino que requisaron a mi esposo y al otro señor, y al momento le dispararon a mi esposo, sin decirle nada, y al rato que él se cayó, a lo que lo disparan a mi esposo yo empecé a gritar y un solo señor me decía que me callara, me mandaba a callar y ya cuando vi que cayó al suelo, volvieron y le dispararon,*

<sup>4</sup> Pág. 1 a 6 Cuaderno Pruebas Ministerio Público

*entonces mi niño de 9 años, se abalanzó sobre el cuerpo del papá, y les grito que no me maten a mi papa, y luego empezaron a disparar a la camioneta indiscriminadamente, y después me dijeron y un señor de esos me dijeron que lo cogiera y lo echaran a la camioneta y yo pensé que lo iban quemar con la camioneta, y entonces ahí empecé a gritar que qué más que ya me habían hecho (...) y ahí de nuevo cargaron las armas y las echaron en unas mochilas las armas, y nos dijeron que dentro de 15 minutos podíamos dar aviso, entonces en ese momento les dije que así les iría a ellos por los que me habían echo, y ellos se fueron y ahí quedamos (...) y cuando volvimos a donde estaba mi esposo, encontré una pañoleta negra con un toro o un animal pintado y que decía contraguerrilla (...) y ahí lo recogieron y lo llevaron para Saboneta allá declaramos al ejercito porque fue el que llevo ahí y se le conto lo que había pasado, y no lo trajimos para acá a Bucaramanga a velarlo (...)"*

De ese hecho también da cuenta el periódico Vanguardia Liberal de Abril de 1995 visto a folio 17 vuelto del cuaderno principal, donde se lee:

*"Asesinato de Abimael Pérez Guerrero. El pasado martes 18 de abril en el corregimiento Sabaneta, en presencia de su esposa y de su hijo de nueve años. La denuncia indica que los autores fueron tres individuos, que cubrían sus rostros con capuchas y emplearon armamento de diferente calibre"*

En conclusión, del análisis del material probatorio recaudado se tiene por acreditado el hecho victimizante que adujo la solicitante de la restitución, cual fue la muerte de su esposo Abimael Pérez Guerrero a manos de hombres que actuaron encapuchados y que despiadadamente lo acribillaron a balazos en presencia de su hijo de tan solo ocho años, de su cónyuge y un empleado, estableciéndose que en el lugar de los hechos los asesinos dejaron una insignia de

contraguerrilla lo que hace presumir que pertenecían a los grupos armados que operaban en la región como participantes del conflicto armado interno, ello abonado al contexto de violencia vivido en la región de Puerto Wilches y documentado por la UAEGRT a través de información que al efecto le remitiera la Fiscalía General de la Nación y relatos recogidos de pobladores de sector cercano a las veredas La Pradilla y La Cristalina, que conforme a lo dispuesto en la Ley 1448 de 2011 tiene el carácter de fidedigna, donde se recogen versiones de los pobladores de esa municipalidad que dan noticia de los diferentes grupos armados que operaron en la región por la misma época de ocurrencia de esa muerte y del momento del abandono del predio, el nombre de sus jefes o comandantes y las modalidades de operación y opresión a los pobladores de la región (folios 3 a 6 del Tomo I del cuaderno uno principal).

Otra circunstancia de violación de los derechos humanos y el Derecho Internacional de los Derechos Humanos, fue el hecho que la accionante tuvo que abandonar el predio solicitado, desplazarse del lugar de ocurrencia de los hechos a la ciudad de Bucaramanga por el temor que le generó tan atroz acto, pues consideró que ponía en peligro no solo su vida e integridad sino la de los miembros de su núcleo familiar con los que convivía, los menores Giovanni y Lina de 9 y 2 años. En esa ciudad se vio obligada a realizar toda clase de oficios para suplir los insumos mínimos de su hogar; manifestación que no fue desvirtuada por los medios legales. Por el contrario, reglas de la experiencia enseñan que ante hechos de tal magnitud el sosiego de una persona que tenga la relación que tenía la aquí solicitante con el fallecido Abimael Pérez Guerrero se altera de manera extrema y sujeto es invadido por el temor y el miedo de correr igual suerte y no le queda otra vía diferente que la de

desplazarse a un lugar donde se siente resguardada<sup>5</sup> sin que se pueda dejar de lado la alteración que genera el inmenso dolor que naturalmente causa la pérdida de un ser querido.

En cuanto al despojo material sufrido por la familia Guerrero-Castilla se evidencia que éste se configuró mediante el negocio jurídico celebrado entre la reclamante y el señor Alejo Ballesteros contenido en la escritura pública N° 363 del 28 de noviembre de 1996, esto es, al año y medio de la muerte del Abimael Pérez acaecida el 18 de abril de 1995. El mismo se configuró por la presión que ejerció el comprador Ballesteros sobre la viuda para que le transfiriera la propiedad, aprovechando su apremiante situación anímica y económica.

Al punto la reclamante afirmó en su declaración que:

*“entonces ahí fue donde empezó, Alejo Ballesteros, iba a la casa a decirme que era una ladrona, que le entregara finca, por que él quería hacerse y comprarme la mitad a mi, el TURIN, y por qué eso lo tenía (sic) en la caja agraria y se le debía un préstamo a la caja agraria mas o menos de 3 millones, que habíamos hecho para meterle a la finca, para trabajarla de ahí se compró alambre, se arreglaron las cercas, porque ahí eso estaba abandonado, luego todos los meses llegaba a insultarme a la casa, y yo con esa depresión que tenía (sic) me encontraba muy afectada por la muerte de mi esposo, el (sic) me dijo que le vendiera por que o sino eso lo remataba, la caja agraria,(sic) pero a mi nunca llego algo de la caja agraria (sic) que me dijera que estaba embargado, entonces viendo tanta presión, por que me enfermaba, y eso era de todos los meses, de los insultos que me hacia (sic), y con el tiempo yo le vendí al año, y me dio una lavadora, un televisor, y un millón de pesos, el (sic) dijo que el (sic) me gastaba los pasajes y todo porque yo no tenía (sic) como trasportarme y para ese*

<sup>5</sup> Los múltiples desplazamientos generados por el conflicto armado así permite concluir

101

*tiempo yo nunca había pensado en vender la finca me toco (sic) a la mala como quien dice, porque con tanta presión yo ya no daba para mas PREGUNTADO: infórmele al Despacho si el señor Alejo Ballestero, la intimidó a usted o le realizó algún tipo de amenaza para que usted le vendiera el predio? CONTESTO: amenaza, el (sic) decía que tenía que venderle por o sino eso se perdía, remataba la caja agraria, (sic) aunque en ese tiempo, no me había llegado nada de la caja agraria” (sic).*

Entonces, el despojo se lo atribuyó al señor Alejo Isaid Ballesteros Vergel identificado con cédula de ciudadanía 5.464.885 expedida en Ocaña Norte de Santander<sup>6</sup> quien con ocasión de la muerte de su esposo comenzó a presionarla constantemente para que le escriturara el predio argumentando que eso era lo mejor antes que lo rematara la Caja de Crédito Agrario por cuenta de la hipoteca que lo gravaba y para saldar viejas deudas de compromisos adquiridos desde cuando adquirieron el predio de mayor extensión entonces denominado El Turín identificado con matrícula inmobiliaria 303-34902, acto que logró cuando doblegó la voluntad de la enlutada para que mediante escritura pública 363 del 28 de noviembre de 1996 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Puerto Wilches, pasados tan solo un año y medio de la muerte del señor Pérez Guerrero, le trasladara el dominio del predio El Turín identificado con matrícula inmobiliaria 303-0036041 cuyo precio se pactó en \$4.500.000.00 de los cuales solo le entró un millón de pesos, un televisor y una lavadora usados.

En relación con dicho aspecto la solicitante expresó que como a los tres o cuatro meses de muerto su esposo entró en una depresión terrible cuando ya había vendido los pocos animales que

---

<sup>6</sup> La plena identificación se extrae de la escritura aclarativa obrante en folios 61 a 63 del Tomo I del Cuaderno Principal.

le habían quedado y no tenía nada para sostener a su familia, fue cuando el señor Alejo Isaid Ballesteros Vergel *"empezó a llegar a mi casa aquí en Bucaramanga a decirme que yo le iba a robar, que arreglara eso, yo tengo testigos porque le empezaba a decir a mis vecinos, y él me empezó a decirme que le vendiera; entonces al final yo le dije que sí, él me decía que antes que me quitara la caja agraria (sic) se la vendiera a él, él me dijo que me daba un millón de pesos, una lavadora y un televisor y que pagaba la deuda en la caja Agraria pero yo no se de cuanto fue la deuda; yo le dije que sí porque ya estaba cansada de este tormento con él"*, que en la Notaria se resistió a vender al ver que no le daba la plata que decía la escritura pero se vio presionada al no tener dinero para sufragar el transporte para regresar a su casa y fue en ese lugar donde le entregó solo un millón de pesos, prometiendo darle otro dinero después que vendiera la finca pero ello no ocurrió y nada le dio ni lo ha vuelto a ver.

Al margen de la penumbra que ronda sobre la presunta sociedad que haya existido entre el matrimonio Pérez Castilla y el señor Alejo Isaid Ballesteros Vergel de la que hizo mención la solicitante, lo cierto es que Ballesteros inició proceso ejecutivo radicación 7087 ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ocaña donde consiguió el embargo de los predios La Esperanza y El Turín identificados con matrículas inmobiliarias 303-36038 y 303-36041 respectivamente, por lo que ante la ausencia de acuerdo alguno o sentencia que constituyera liquidación de esa presunta sociedad, el ejercicio de esa acción ejecutiva presuponía la existencia de un título ejecutivo en favor de dicho ejecutante quien a través de ese proceso alcanzó la adjudicación del inmueble "La Esperanza" por cuenta del crédito allí cobrado, según consta en el acta de remate obrante a folio 100 del Tomo I del Cuaderno Principal, calendada veintiocho

(28) de mayo de mil novecientos noventa y seis (1996), misma donde ese juzgado de conocimiento dispuso que el bien le era adjudicado por la suma de dos millones cuatrocientos mil pesos y que se abstenía de adjudicar el predio El Turín identificado con matrícula inmobiliaria 303-36041, por cuanto no se había citado a la Caja de Crédito Agrario en su condición de acreedora hipotecaria en cumplimiento del Artículo 539 del Código de Procedimiento Civil y como consecuencia de ello se libró el oficio número 845 calendado 5 de octubre de 1998 ordenando cancelar el embargo que pesaba sobre ese predio, según consta en anotación numero 6 del folio de matrícula inmobiliaria 303-36041 que milita en copia vista en folios 109 a 111 del Tomo I del Cuaderno Principal.

Luego si el señor Alejo Isaid Ballesteros Vergel necesitaba satisfacer el crédito pendiente en ese proceso ha debido utilizar las vías judiciales existentes, no las de hecho relatadas por la solicitante<sup>7</sup>, corroboradas por los testimonios de sus hijos Henry Pérez Castilla<sup>8</sup>, Leonardo Pérez Castilla<sup>9</sup>, Dignora Pérez Castilla<sup>10</sup> en la que se dedicó a ejercer presión psicológica a la viuda con insultos y presagiando el remate del bien por parte de la Caja de Crédito Agrario dentro de un proceso que aún no se había acumulado al ejecutivo 7087 y por el que tampoco se adelantaba juicio separado, como se evidencia del certificado de tradición y del acta de remate, pues ninguna intervención de la Caja de Crédito Agrario tendiente a perseguir el crédito garantizado con hipoteca se observa.

Luego la causa que generó la venta del predio objeto de restitución en principio fue la muerte del señor Abimael Pérez Guerrero a manos de delincuentes integrantes de grupos armados,

7 folios 1 a 6 del cuaderno 6 de pruebas conjuntas del Procurador y el Opositor

8 folios 39 a 40 del tomo del C.P. y folios 32 a 36 del cuaderno 8 destinado a pruebas de oficio

9 folios 26 a 31 del cuaderno 8 destinado a pruebas de oficio

10 folios 37 a 40 del cuaderno 8 destinado a pruebas de oficio

quienes por la ocurrencia de los hechos y la pañoleta con insignias de contraguerrilla con un dibujo de ternero se dejó en la escena del crimen puede atribuírsele a los incipientes grupos de autodefensa que en su momento operaban en el sector.

Esa circunstancia, ilícita por supuesto, por cuanto el asesinado no fue sometido a ningún debido proceso previo a su ultimátum, de suyo proscrito por la Constitución, lo que desde luego constituye una violación de sus derechos fundamentales con garantía en el ámbito del Derecho Internacional de los Derechos Humanos en normas como la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre, el Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, la Convención Americana de Derechos Humanos donde se contemplan las garantías para la vida, el debido proceso, y las Garantías Judiciales, Principio de legalidad y retroactividad y la Observación No. 13 del Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas en donde contempla derechos como el de "*ser oído públicamente y con las debidas garantías por un tribunal competente, independiente e imparcial, establecido por la ley,*" previamente a cualquier sanción; luego si alguna reprimenda social merecía el señor Pérez Guerrero, estos derechos se habían debido garantizar pero **su vida** no había podido ser menguada de la manera que lo fue, luego los hechos se enmarcan dentro de la tipificación consagrada en el Artículo 3º de la Ley 1448 de 2011, pues no se trata de un evento aislado o de delincuencia común sino uno de los diferentes acontecimientos que sistemáticamente violaron derechos humanos en esa región de Puerto Wilches, pues en declaración rendida por Lilia Guerrero, de 55 años de edad, residente en la vereda La Cristalina hace 35 décadas, testigo traída por el opositor, señaló que aparte de la muerte Pérez Guerrero por esos días también tuvo ocurrencia la de Gustavo Infante, Jorge



Porras y los señores Nova, padre e hijo, indicativo de la forma sistemática en que se violaban en la región los derechos humanos a la vida y la libertad.

Los acontecimientos antes reseñados permiten evaluar que si la muerte del señor Abimael Pérez no hubiese tenido ocurrencia, el sujeto Ballesteros Vergel no hubiese podido aprovecharse de la debilidad psicológica y económica que estaba viviendo en ese momento Maritze Castilla y probablemente el desenlace se hubiese dado en el marco de una negociación que no hubiese perjudicado los intereses económicos de los Pérez Castilla, pues según el interrogatorio que respondió el opositor Carlos Rodrigo Correa Celly reveló: *"... no adquirí la finca con fines de explotación extrema de ella ya que no es mi espíritu y ya que no es mi forma de ver la vida, adquirí la finca para dejar sin ningún propósito de explotación exhaustiva aunque recibí varias propuestas de personas que sembrara palma y me negué a ellas, no solamente por poseer una contrapartida económica solida sino porque tenía que dejar como responsable o como garantía mi casa y potencialmente mi salario en caso de que fracasara, hay 4 hectáreas de caucho de las cuales por la imposibilidad de comprar los químicos de caucho se han deteriorado y puedo contestar en unas sola frase al señor Juez, que en mi finca no realicé ni espero realizar ninguna mejora hasta que no tenga mi pensión y pueda dedicarme a ella si es que llegara el caso de tener que ser vista como un negocio ..."*<sup>11</sup>, y si en esas condiciones de no mejoramiento para el 15 de mayo de 2015 en que se rinde avalúo que establece para esa fecha el valor del predio solicitado en restitución en la suma de *"cuatrocientos ochenta y cinco millones doscientos noventa y dos mil trescientos treinta pesos m/cte."* no converge con el sentido común y con las reglas de la experiencia de haber transferido el bien por un millón de pesos, un televisor y una lavadora el 28 de noviembre de 1996, cuando según el avalúo

<sup>11</sup> folio 1 a 6 del cuaderno 4 de pruebas conjuntas procurador y UAEGRTD

rendido por el IGAC obrante en folios 8-9 del tomo I de lo actuado ante el Tribunal, tenía un valor comercial de ciento veintiséis millones ciento dos mil doscientos pesos mcte (\$126.102.200.00), lo que denota un negocio totalmente desventajoso para la enajenante ya que muy inferior al cincuenta por ciento (50%) de su valor real.

Así las cosas, se considera que en la enajenación del predio El Turín con matrícula inmobiliaria 303-0036041 y bajo la escritura pública N° 363 del 28 de noviembre de 1996 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Puerto Wilches, constituyó para el comprador un aprovechamiento de la situación de violencia que afectó a la vendedora Martizé Castilla de Pérez y por ende un despojo jurídico y hay lugar a declarar prospera la pretensión restitutoria por concurrir además las presunciones consagradas en los literales "a" y "d" del numeral 2 del artículo 77 de la ley 1448 de 2011, en cuanto el bien fue enajenado por un valor que no alcanza siquiera el 20% del valor comercial que tenía por la época en que se transfirió el dominio constitutivo del aprovechamiento de la situación de violencia y por cuanto el inmueble transferido está ubicado precisamente en lugar cercano a aquel donde tuvo ocurrencia el homicidio del cónyuge de la solicitante, lo que permite presumir la inexistencia de causa lícita.

### **3.3.2.5. Los términos de la Restitución a favor de la demandante**

Entonces probada como está la calidad de víctima de la peticionaria y su familia, pero como ella en la declaración que rindió el 5 de julio de 2013 ante la Unidad de Restitución al preguntársele que quería agregar, corregir o enmendar, manifestó *"yo no quisiera volver a la finca, y si me la dan la vendería; eso me trae muchos recuerdos, además no tenga nada para trabajarla"*; entonces se procederá a

ordenar la respectiva restitución del bien por uno equivalente en su valor y en sus características fisiográficas y de acceso a vías públicas a servicios públicos en sus diferentes modalidades.

Al efecto se tiene que en el expediente obra dictamen pericial rendido por el IGAC visto a folios 55-94 del cuaderno ocho (8), respecto del cual el 17 de junio de 2015 se corrió traslado a las partes (fol. 97 Cuad. 1-2), quienes guardaron silencio. El valor del predio objeto de la litis para el mes de mayo de 2015, fue de \$485.292.330.00, por lo que el predio a entregar como equivalente a este debe corresponder en su avalúo al importe antes citado.

De manera pues, que como según la Corte Constitucional en la sentencia C-715 de 2012 sentó el precedente que uno de los derechos de los desplazados es *"el regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad, mismo que debe fundarse en una elección libre, informada e individual. Se debe proporcionar a los refugiados y desplazados información completa, objetiva, actualizada y exacta, en particular sobre las cuestiones relativas a la seguridad física, material y jurídica en sus países o lugares de origen"*, de manera que en el caso de los autos la Sala no puede estar en contravía de la voluntad de la accionante de no querer regresar, porque el sitio le trae malos recuerdos y no tiene los recursos para explotar el predio, y aunque esa determinación no fue informada, si debe respetarse ese derecho, pues resultaría contrario a la dignidad del ser humano constreñirlo a regresar a un lugar en donde la reminiscencia de actos dolorosos le genera una afectación moral constante no solo a la solicitante sino también a los miembros de su núcleo familiar dada la relación que los unía con el señor Abimael Pérez Guerrero. Además no debe olvidarse que ese regreso podría convertirse en hecho revictimizante al tener que pasar obligadamente por el lugar donde

fue asesinado su esposo. Hoy ella cuenta con 67 años de edad, vive con su hija Lina María (24 años), tienen su arraigo en el Municipio de Floridablanca, es ama de casa y realiza labores de modistería, sus hijos son mayores de edad y Geovany que presencié la muerte de su progenitor tiene 31 años, por lo tanto, es muy difícil que ellos retomen las actividades agrícolas y ganaderas cuando ya están dedicados a otras labores, tienen sus propios hogares e hijos de donde surge necesario que la Unidad consulte con la reclamante favorecida con la restitución sobre la escogencia del bien a entregar en restitución permitiéndole alternativas con respecto a su ubicación y posibilidades de explotación económica.

Si bien la Alcaldía Municipal de Puerto Wilches reporta un retorno seguro (ver fol. 194. Cuad. 1), no debe olvidarse que el despojo acaeció hace más de veinte (20) años, luego las condiciones materiales, morales y económicas no son las mismas, lo que justifica la restitución por equivalente ordenada.

### **3.3.2.6. La oposición y la buena fe exenta de culpa**

A voces del artículo 88 de la Ley 1448 de 2011, quien se considere con algún derecho sobre el bien respecto del cual recae la pretensión de restitución, puede hacerse parte en el trámite para ejercer sus derechos de defensa y contradicción acompañando los medios probatorios que aspire hacer valer, pero especialmente, presentando la prueba de haber actuado con buena fe exenta de culpa por ser condición prevista en el artículo 91 para el reconocimiento de compensaciones en su favor. Se justifica ese trato en tanto que habiendo ocurrido el desplazamiento y despojo en esas condiciones de anormalidad, la figura de la buena fe simple no ofrece suficiente garantía a la víctima y por ello, no obstante que el artículo 1721 del Código Civil establece que *"No puede oponerse*

*compensación a la demanda de restitución de una cosa de que su dueño ha sido injustamente despojado...*" en esta especial legislación excepcionalmente se impone como obligación al tercero que se oponga, demostrar que en la adquisición del bien objeto de restitución actuó con buena fe exenta de culpa, para poder acceder a la compensación, exigencia sin la cual no podría hablarse de igualdad frente a alguien que se halla en un estado de debilidad manifiesta como es la víctima del despojo.

*La buena fe exenta de culpa o "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 sólo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza."<sup>12</sup>*

El aquí opositor Carlos Rodrigo Correa afirmó haber actuado con buena fe exenta de culpa en la medida que cumplió con los requisitos del artículo 1502 del C.C., pues el negocio lo celebró con persona capaz, sin vicio alguno, con objeto y causa lícita; que además realizó todas las diligencias tendiente a disipar cualquier duda frente a la persona que se presentó como vendedor, quien es, Alejo Isaid Ballesteros Vergel.

El respecto en la declaración rendida el 11 de mayo de 2015 ante el Juez de la causa esgrimió lo siguiente:

---

<sup>12</sup> Colombia. Corte Constitucional, Sentencia C-740/03

“que conoció el predio en noviembre de 1999 por un clasificado en Vanguardia Liberal que colocó el señor Ballesteros, (...) le pedí autorización para visitar el predio sin la presencia de él y poder preguntar a los vecinos de la finca y en fin darme a conocer entre ellos y percibir el nivel de tranquilidad o de zozobra que hubiese en esa área, dado que se sabía y que yo mismo vi paramilitares y ejército. (...) me entreviste con varias personas como Cenobio Ardila, Nubia Rodríguez, y con los propietarios de tiendas (...) PREGUNTADO: infórmele al despacho, si usted al momento de realizar la compra del predio EL TURIN indagó sobre como el señor BALLESTEROS quien fue el que le vendió adquirió dicho predio? CONTESTO: efectivamente como en todo negocio, que hago la desconfianza es una de mis guías, para empezar el señor me entregó un certificado de la oficina de registro de instrumentos públicos, en donde aparecían una gran cantidad de anotaciones, que recorrimos una a una, y el me daba las correspondientes explicaciones, me comento que la señora MARITZE, pero no recuerdo el apellido, que aparecía varias veces en el documento y era amiga y social (sic) y con el esposo de ella, compraron la finca de extensión 260 hectáreas el turin y que después fruto de una repartición y de un remate, el señor BALLESTEROS, quedó como dueño de mitad de la finca el turin que después registraron con el nombre de la ESPERANZA, que el adquirió esta nueva finca que también tiene el nombre el TURIN, con un área aproximada de 130 hectáreas, mediante compra a la señora MARITZE como me lo explico (sic) en el correspondiente certificado, de igual forma, me mostro (sic) las correspondientes escrituras donde mostraba y evidenciaba como cierto lo que el señor me comentaba, para evitarme posibles problemas fui a barran :a (sic) y solicite (sic) copia del registro, esto con el fin de corroborar la autenticidad del documento que me mostro (sic)” (fol. 1-5 Cuad. 4).

En el mismo sentido declara la señora Martha Eugenia Duran Cortes (esposa del opositor), ella afirma que su cónyuge se encargó de todas las averiguaciones y verificaciones del predio a comprar,

que después de esa labor le dio la orden de entregar su carro Mitsubishi 1999 y por el saldo firmaron unas letras de cambio. A la pregunta si había realizado todas las indagaciones del caso contestó que sí, que indagaron con el dueño de la tienda más grande del lugar, disiparon dudas, sobre todo lo relacionado con el orden público porque por la radio se escuchaba que era una zona complicada, que dicho señor expresó que era sitio tranquilo para vivir sin ningún inconveniente y ésta fue una de las razones para comprar en ese sector (fol. 41-45 Cuad. 8).

Luego como el opositor allegó declaraciones y documentación con la que demostró que realizó la adquisición del predio por medios legítimos como fue la compraventa que hizo al señor Alejo Isaid Ballesteros Vergel, a la que antecedió un contrato de permuta obrante con sus otros instrumentos que lo integran en folios 97 a 100 donde consta que este entregaba como parte del precio un vehículo placas GIU 622 avaluado en la suma de veintidós millones de pesos, más la suma de once millones de pesos (\$11.000.000) pagaderos en la cantidad de \$6.000.000 a la firma de la escritura de transferencia del bien y el saldo de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00) en diez cuotas de quinientos mil pesos cada una (\$500.000.00) respaldadas con letras de cambio, lo que indica que pese a que en la escritura obrante en folios 61 a 63 se indicó como precio del inmueble la suma de diez millones de pesos, la realidad es que fue por el que tenía el vehículo en su momento más once millones de pesos, pero que según el opositor en un acto no concertado el señor Alejo Isaid Ballesteros Vergel dio en condicionarle la transferencia del predio a que le diera dos millones de pesos más lo que condujo a la suscripción del OTRO SI del contrato obrante a folio 98 del tomo I del C.P. para evitarse inconvenientes (folios 98 del tomo I del Cuaderno Principal) y folio 2

del Cuaderno Cuatro), es decir, no de manera libre sino bajo presión, lo cierto es que el opositor desde el mismo momento de la celebración del contrato de permuta se cercioró que el predio le había sido transferido al permutante mediante escritura pública 363 de la Notaría Única de Puerto Wilches del 28 de noviembre de 1996 debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja bajo el folio 303-36041, pues actuó con desconfianza y eso lo llevó a tramitar la expedición de un certificado de tradición previamente a la consolidación del negocio para confrontarlo con el certificado que le exhibió el vendedor donde constató directamente con la autoridad registral que el predio tenía por dueño a quien lo estaba enajenando y que no presentaba gravámenes o pleitos inscritos, averiguando además con vecinos de su lugar de ubicación sobre aspectos de seguridad donde estos ocultaron lo que realmente pasaba con el orden público en la región, lo que conduce a calificar su actuar como de buena fe exenta de culpa tras la labor objetiva de verificación de la información ante la oficina de registro correspondiente para corroborar la autenticidad de la tradición del bien y tras no obrar prueba alguna de la cual se pueda derivar un actuar doloso de su parte.

Estima la Sala que no otra acción podía haber efectuado el demandado para demostrar su buena fe exenta de culpa, abonado a ello se tiene que el señor Correa Cely de ninguna manera intervino en la negociación forzada entre la accionante y Alejo Ballesteros, ello se puede inferir del distanciamiento de celebración de las transacciones, la primera fue en el año 1996 y la otra en el 2000, aquel solo llegó a tener conocimiento de aquella por las indagaciones que hizo al momento de comprar y del asesinato de Abimael Pérez Guerrero se enteró con ocasión al proceso de restitución cuando empezó a recolectar todas las pruebas para



demostrar que compró cumpliendo las reglas que impone el Estado Colombiano; abonado a ello tenemos que el negocio lo realizó no con fines lucrativos o encaminados a obtener ganancia sino para contar con un predio donde pudiera disfrutar en caso de obtener su pensión, cuando dedicará todo su esfuerzo en mantenerlo y sobre todo a conservar el bosque nativo que posee; por tal razón se declarara probado este medio defensivo alegado en su favor.

En relación con la alegación del Procurador 12 Judicial II para Restitución de Tierras en el sentido de considerar que es viable declarar la buena fe exenta de culpa formulada por el opositor Carlos Rodrigo Correa Celly, por lo cual el predio "El Turin" no debe sufrir modificación alguna en cuanto a la titularidad, porque deben protegerse los derechos de los actuales propietarios que ostentan la calidad de "segundos ocupantes", no es viable darle esta categoría al aquí opositor si se tiene en cuenta que como antecedente al principio consagrado en el acápite 17 del catalogo de principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas (Principios Pinheiro) surgió el informe preliminar presentado por el Relator Especial Paulo Sergio Pinheiro de conformidad con la Resolución 2002/7 de la subcomisión de la promoción y protección de los derechos humanos de la ONU en el 56 periodo de sesiones donde en el acápite 14 se definió que los ocupantes secundarios: "son personas que pasan a residir en un hogar después de que sus ocupantes legítimos han huido, entre otras cosas, a causa de desplazamientos forzosos, desalojo forzoso, violencia o amenaza de violencia o desastres naturales o causados por el hombre" por haberse visto igualmente afectados por el desplazamiento y que necesitan un alojamiento y/o tierras protegidas contra el desalojo forzoso, condición que examinado el material probatorio traído al proceso no ostenta el aquí opositor de quien

según la prueba que arrió para demostrar la buena fe exenta de culpa que ya se analizó y reconoció, se hizo al predio aquí solicitado en restitución fue mediante un negocio consolidado en virtud de una oferta pública que del mismo se hizo a través de un medio publicitario como fue un aviso en la sesión de oferta de venta de bienes inmuebles publicado en el periódico Vanguardia liberal, según se constata en la pagina 11 B de la emisión del 7 de noviembre de 1999 que obra en el folio 36 del cuaderno de actuaciones del Tribunal, anunciada desde el momento de formular la oposición, como en el interrogatorio rendido ante el juzgado instructor, lo que descarta que al mismo se hubiere hecho por razón de venir desplazado de otro lugar y para satisfacer la necesidad de una vivienda digna, en consecuencia la buena fe exenta de culpa que acredita se estructura en su calidad de tercero opositor y no de ocupante secundario.

**3.3.2.7. Determinaciones en relación con el título mediante el cual el opositor adquirió bien reclamado en restitución.**

En atención a lo dispuesto en los acápites 3.3.2.5 y 3.3.2.6 donde en primer lugar se dispuso la restitución por equivalente en favor de la accionante Maritze Castilla de Pérez con respecto al predio El Turín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 303-36041 y demás características señaladas en el acápite 3.3.2.1 de individualización del predio y en segundo lugar se reconoce la buena fe exenta de culpa con respecto al opositor Carlos Rodrigo Correa Cely, la Sala como consecuencia lógica e inevitable para los efectos de la economía procesal y para consolidar la acción sin daño, dispone mantener incólume el título de propiedad que éste ostenta frente al precitado predio, al igual que la anotación N° 10 que del

mismo se hizo frente al respectivo folio de matrícula que lo identifica.

### **3.3.2.8. Otras determinaciones**

Se ordenará a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja la cancelación de la medida cautelare inscrita en la anotación N° 13 de la matrícula N° 303-36041 ordenada por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de tierras de esa ciudad mediante oficio 0048 del 19 de enero de 2015, para el efecto seguir los preceptos de la Ley 1579 de 2012.

Oficiar a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas para que adelante las acciones pertinentes que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación de Víctimas en el orden nacional, territorial y local (artículo 158 del Decreto 4800 de 2011) para que se haga el acompañamiento a la familia restablecida en su derecho y se evalúo la necesidad de que sus miembros sean incluidos en los proyectos de estabilización económica y programas relacionados con la seguridad social (Parágrafo 1º, artículo 66, Ley 1448 de 2011).

De igual modo, se dispondrá que el bien entregado por equivalencia quede protegido en los términos de la Ley 387 de 1997, así como por el término de dos (2) años siguientes a la adjudicación en virtud de la medida dispuesta por el artículo 101 de la Ley de víctimas

Finalmente, se indicará que no hay lugar a condena en costas en tanto que la Sala no encontró mérito para esa imposición.

## 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 de Colombia y por mandato de la ley,

### RESUELVE:

**Primero: Amparar el derecho fundamental a la restitución jurídica y material** reclamado por la señora Maritze Castilla de Pérez y su grupo familiar, por ser víctima de despojo a través de la modalidad de negocio jurídico con ocasión del conflicto armado interno, **en consecuencia** y dado que ella manifestó su voluntad de no querer retornar al predio, ordenase la respectiva restitución del bien inmueble por uno equivalente en su valor, características fisiográficas, de acceso a vías públicas y servicios públicos en sus diferentes modalidades y teniendo en cuenta el dictamen rendido por el IGAC que se invocó en las consideraciones de esta sentencia.

**Segundo: Ordenar** a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que con cargo a los recursos del Fondo adscrito a ésta realice un estudio donde tenga en cuenta la voluntad de la solicitante para la escogencia del inmueble que debe entregársele en restitución por equivalencia.

La UAEGRTD deberá tener cuenta el procedimiento establecido en el manual Técnico Operativo del Fondo -Resolución 953 de 2012- para la escogencia del bien equivalente, obteniendo de parte de la solicitante en los eventos que sea necesario, el consentimiento plenamente informado.

**Tercero: Disponer** que la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas adelante las acciones pertinentes ante las entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación de Víctimas en el orden nacional, territorial y local (artículo 158 del Decreto 4800 de 2011) para que se haga el acompañamiento a la familia restablecida en su derecho y se evalúe la necesidad de que sus miembros sean incluidos en los proyectos de estabilización económica y programas relacionados con la seguridad social al tenor del Parágrafo 1º, artículo 66, Ley 1448 de 2011.

**Cuarto: Ordenar** que el bien entregado por equivalencia quede protegido en los términos de la Ley 387 de 1997, y por el plazo de dos (2) años siguientes a la adjudicación en virtud de la medida dispuesta por el artículo 101 de la Ley de víctimas.

**Quinto. Declarar** probada la buena fe exenta de culpa formulada por el opositor Carlos Rodrigo Correa Celly contra las pretensiones de la reclamante, por lo tanto,

**Sexto: Disponer** que el derecho de propiedad y posesión del señor Correa Cely contenido en la escritura pública N° 793 del 28 de junio de 2000 otorgado por la Notaría Única de Girón, permanece incólume, sin variación de ninguna especie.

**Séptimo: Oficiar** a la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Barrancabermeja para que proceda a la cancelación de la medida cautelar inscrita en la anotación N° 14 del folio de matrícula inmobiliaria N° 303-36041 ordenada por el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de esa ciudad mediante oficio 0048 del 19 de enero de 2015, para el efecto seguir los preceptos de la Ley 1579 de 2012.

**Octavo: No condenar** en costas al opositor por no haber sido causadas de conformidad a lo estipulado en el literal "s" del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

**Noveno:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 95 de la ley 1448 de 2011 y el Acuerdo PSAA13-9857 del 6 de marzo de 2013 emitido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, ejecutoriada esta decisión, Secretaría de esta Sala con apoyo en el personal de Sistemas, invalide en el link de la página web de la Rama Judicial la información relativa a este proceso.

**Décimo:** La Secretaría de la Sala **libre** los pertinentes comunicados y notifíquese por el modo más expedito a todas las partes e intervinientes haciéndoles saber que contra la misma sólo procede el recurso extraordinario de revisión.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

  
**PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN**  
Magistrado

  
**CONSTANZA FORRERO DE RAAD**  
Magistrada

  
**AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA**  
Magistrada  
(Salvamento de voto)