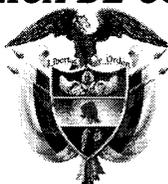


REPÚBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA**
Sala Civil Fija de Decisión Especializada en Restitución de Tierras

San José de Cúcuta, veintisiete (27) de enero de dos mil dieciséis (2016)

Magistrado Ponente: JULIÁN SOSA ROMERO

Radicado: 68001 31 21 001 2015 00004 01

Aprobado por Acta No. 008

Se decide la solicitud de restitución y formalización de tierras formulada por el señor **ALBERTO MANTILLA** y donde figura como opositores la señora **MERCEDES PARRA ANAYA** y el **BANCO AGRARIO**.

I. ANTECEDENTES**1. La solicitud de restitución y formalización.**

Pretende el solicitante la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras sobre el predio rural denominado "La Aurora" identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300-79559 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y el Código Catastral No. 68615000100080000000, ubicado en la vereda Tamboquemado, del Municipio de Rionegro, Santander, con una extensión de 30 h, 7332 m², y cuyos linderos son: **NORTE:** Partiendo en línea quebrada desde el punto 18 seguido por el punto 19, 21, 20, 22, 24, 27, 28 hasta llegar al punto 29 colinda con el señor Hermójenes Rincón en una distancia de 558.762 metros; **SUR:** Desde el punto 9 en línea recta hasta el punto 10 en una distancia de 429.340 metros colinda con el predio de la señora ROSALBA PUENTES; **ORIENTE:** Partiendo del punto 29 en línea recta pasando por los puntos 2, 4 hasta el punto 5 siguiendo en línea quebrada hasta el

punto 6 continuando en línea recta pasando la quebrada Cara de Perro y pasando por los puntos 7, 8 hasta llegar al punto 9 en una distancia de 764.743 metros colinda con predios de la señora Santi Inez y el señor Guillermo Peñuela. **OCCIDENTE:** Partiendo del punto 10 en línea recta hasta el punto 11 colinda con el predio del señor ELI JEREZ en una distancia de 363.101 metros, cruzando la quebrada Cara de Perro en sentido sureste pasando los puntos 12, 13 hasta el punto 14 tomado dirección Noroeste en línea quebrada pasando por los puntos 15, 16, 17, hasta llegar al punto 18 en una distancia de 578.277 metros con el predio del señor BERNARDO MUTIS.

Como fundamento de su solicitud afirmó que adquirió la propiedad del predio denominado "La Aurora", mediante contrato de compraventa que fue protocolizado en la Escritura Pública No. 2053 del 22 de agosto de 1974 suscrita con la señora Esther Guevara en la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga.

Afirmó que el día 28 de abril de 1997 aproximadamente a las 5 de la tarde, llegaron al predio reclamado ocho hombres encapuchados, pertenecientes a grupos paramilitares, quienes lo obligaron junto a su esposa e hijo a salir de la casa y los condujeron hasta la carretera. Agregó que, acto seguido asesinaron a su esposa y se retiraron amenazándolo.

Arguyó que, el postulado Jesús Velasco Galvis alias "Chucho" confesó el hecho en versión.

Sostuvo que una vez efectuado el acto fúnebre de su esposa tuvo que abandonar forzosamente su predio, desplazándose hacia Bucaramanga donde se alojó en casa de su hijo mayor Hernán Mantilla Parada.

Señaló que para 1999 su situación económica era muy precaria, pues estaba privado de la posibilidad de percibir los ingresos de su fundo, de suerte que se vio abocado a vender el mismo mediante Escritura Pública No. 4952 del 11 de diciembre de 2001, en favor de la señora Elive Delgado Sanabria, por la suma de \$1.500.000, cantidad que considera irrisoria y que a su juicio denota un negocio jurídico inequitativo y propiciado por las

difíciles circunstancias afrontadas por el solicitante luego del desplazamiento.

2. La oposición.

La señora **MERCEDES PARRA ANAYA**, en su calidad de propietaria inscrita del predio reclamado, manifestó no constarle los hechos alegados por el solicitante relativos a los hechos de violencia de que alega fue víctima.

De otro lado, en el escrito de oposición, señaló que, para mediados de 2010 el señor José Cancino le comentó a ella y a su compañero permanente que su hijo tenía una tierra por los lados de Rionegro, Santander, y quería venderla por incapacidad de asistimiento técnico del predio. Agregó que su compañero conoció el predio y le gusto, ante lo cual procedieron con su compra, con dineros provenientes de un préstamo que hizo a su nombre el señor Milton Ferreira, suegro de ésta y del cual aún se adeudan cuotas.

Afirmó que para proceder con la compra del predio, hicieron la respectiva revisión en instrumentos públicos la cual arrojó que el predio no tenía ningún tipo de afectación, y por consiguiente se procedió a realizar el negocio de compraventa con el señor Juan José Cancino Rojas.

Manifestó que es opositora de buena fe exenta de culpa, por cuanto jamás supo del hecho victimizante alegado por el señor **Alberto Mantilla**, del cual tampoco tenía conocimiento el vendedor Juan José Cancino Rojas.

En consecuencia solicitó que no se le despoje del predio objeto del presente trámite y subsidiariamente, en caso que proceda la restitución del mismo en favor del solicitante, que se le compense teniendo en cuenta el avalúo actual del predio y las mejoras efectuadas.

Aseveró que adquirió el bien de manera limpia, transparente y sobretodo con los dineros de sueldos, ahorros y préstamo. Adicionalmente que jamás

obró con la intención de aprovecharse de un infortunio que la violencia ha causado a muchos ciudadanos.

El **BANCO AGRARIO** como acreedor con garantía hipotecaria sobre el bien objeto de restitución, manifestó ostentar la condición de Tercero de Buena Fe Exenta de Culpa, por cuanto dentro de lo de su competencia realizó un acucioso estudio de títulos, dentro del cual se determinó en que el inmueble había sido traditado conforme a derecho, estimándose que quien había realizado dicho negocio jurídico era propietario, de lo cual se derivaba la convicción de obrar conforme a derecho.

Por lo expuesto consideró que es dable reconocer en su favor compensación por el valor adeudado a la fecha por el crédito garantizado con hipoteca respecto el predio reclamado.

3. Alegatos de conclusión.

La opositora **MERCEDES PARRA ANAYA**, sostuvo que sin contradecir el derecho que le asiste al solicitante para reclamar reparación o indemnización, ostenta la calidad de opositora de Buena fe Exenta de Culpa, pues para la época de los hechos victimizantes alegado tenía escasos 19 años de edad y se encontraba estudiando. Adicionalmente que nunca ha tenido vínculo alguno con el conflicto armado.

Dijo que el bien objeto de reclamación había pasado por otros compradores pero por desgracia o por fortuna fue ella quien tuvo que afrontar este proceso.

Refirió que invirtió los pocos ahorros que tenían en esa tierra para darle un futuro mejor a su hija y en ningún momento se quiso aprovechar de la desgracia del solicitante.

Afirmó que desde la muerte de la señora Ochoa Gil al momento en que compró el predio habían transcurrido más de 13 años, y se presentaban más de cinco tradiciones del dominio diferentes a la suya, de suerte que ningún dolo puede endilgársele.

Así las cosas, solicitó que no se restituya el predio 'La Aurora' al solicitante y subsidiariamente que se le compense por el valor comercial del mismo.

El **BANCO AGRARIO** se ratificó en los fundamentos facticos y jurídicos esbozados en el escrito de oposición.

El **MINISTERIO PÚBLICO** luego de hacer una reseña histórica del proceso y hacer énfasis de los derechos de las víctimas consagrados por los tratados internacionales que conforman el bloque de constitucionalidad, los principios Pinheiro y principios Deng, y doctrina de la Corte Constitucional frente al tema específico, se adentró en el análisis de la prueba de la calidad de víctima del solicitante, la temporalidad de los hechos que generaron el desplazamiento y consecuencial abandono forzado, la relación jurídica de la solicitante con el predio, la calidad con que actúa el opositor, el contexto de violencia, y concluyó que, pese a que el señor **ALBERTO MANTILLA** no fue presionado para vender el predio en favor de la señora Elive Delgado, dicha decisión fue tomada como consecuencia del desplazamiento forzado de que fue víctima y las dificultades económicas derivadas del mismo, por cuanto no es dable pensar que libremente tomó la determinación de venderlo después de ejercer posesión por más de 19 años, y teniendo en cuenta que era el único patrimonio del cual obtenía su sustento diario; adicionalmente, por cuanto el precio pactado de algo más de tres millones de pesos, es muy inferior al que efectivamente podría valer el predio, tal y como se visualiza en el Avalúo Comercial emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Señaló que, si bien es cierto que el negocio jurídico por el cual se dio la tradición del predio en favor de la señora Elive Delgado, se dio trascurrido 4 años después del hecho victimizante alegado, se tiene que durante ese tiempo el solicitante estaba en imposibilidad de retornar al predio, pues aún existía presencia de grupos armados en la región, tal como se desprende de la declaración del señor Cesar Domínguez.

En consecuencia, consideró que se debe tutelar el derecho fundamental a la restitución de tierras del señor **ALBERTO MANTILLA**, y sugirió que se ordene como medida de reparación la compensación por equivalente, teniendo en cuenta que el solicitante es un adulto mayor que padece cáncer de piel así como otras enfermedades, sumado a que su voluntad expresa es la de no retornar.

En cuanto a la opositora, **MERCEDES PARRA ANAYA**, sostuvo que antes que ésta adquiriera la propiedad del predio reclamado existió una cadena traditicia de cinco compraventas, debidamente registradas en el Folio de Matricula Inmobiliaria, lo cual permite confirmar lo manifestado por ésta y su compañero Milton Ferrerira, en cuanto a que desconocían los hechos de violencia descritos por el solicitante; adicionalmente que la señora **PARRA ANAYA** es una persona ajena al conflicto armado, que adquirió el referido inmueble con dineros provenientes de créditos hipotecarios.

En tal sentido señaló que es viable declarar la buena fe exenta de culpa de la opositora, y consecuentemente disponer que el predio 'La Aurora' no sufra modificación en cuanto a su titularidad.

II. CONSIDERACIONES

1. Competencia.

La Sala es competente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 72 y 79 de la Ley 1448 de 2011.

2. Problema jurídico a resolver.

El problema jurídico a resolver consiste en establecer si el señor **ALBERTO MANTILLA** junto con su grupo familiar, fueron víctimas de abandono forzado y posterior despojo material y jurídico del predio rural denominado 'la Aurora', identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300-79559 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

y el Código Catastral No. 68615000100080000000, ubicado en la vereda Tamboquemado, del Municipio de Rionegro, Santander.

3. Resolución del problema jurídico.

El problema planteado se abordará desde los siguientes aspectos que se consideran aplicables al caso concreto: i.) La titularidad del derecho a la restitución, ii.) Las condiciones legales para la configuración del abandono y el despojo de tierras, y, iii.) La oposición y la buena fe exenta de culpa del opositor.

3.1. De la declaración de la víctima en el trámite de restitución de tierras.

En el contexto de la restitución de tierras el testimonio de las víctimas presenta un blindaje especial, dado el reconocimiento implícito de la condición de vulnerabilidad y asimetría de éstas, en razón de su calidad de sujetos de protección especial constitucional¹ y teniendo en cuenta el principio de buena fe que las cobija de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 1448 de 2011.

Bajo tal panorama el testimonio de la víctima está investido de una presunción de veracidad y adquiere, para el caso del trámite de restitución de tierras el carácter de prueba sumaria. En tal sentido en Sentencia C – 253 A de 2012 la Corte Constitucional sostuvo que el principio de buena fe *ibídem*, se encamina a liberar a las víctimas de la carga de probar su condición, de suerte que su declaración presenta un especial peso, y se presume que lo que ésta aduce es verdad, correspondiéndole al opositor desvirtuar dicha presunción.

3.2. La titularidad del derecho a la restitución.

El artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 dispone que las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadora de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido

¹ Sentencia T – 821 de 2007.

despojadas de éstas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren violaciones graves y manifiestas a las normas Internacionales de Derechos Humanos o infracciones al Derecho Internacional Humanitario, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno, entre el 1 de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en el Capítulo III de la Ley.

3.3.1. La calidad de propietario del predio objeto de restitución y la variación de tal calidad.

Uno de los requisitos para la titularidad del derecho a la restitución es que las personas que lo aleguen hayan sido “... *propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, para el momento en que aconteció el despojo o el abandono*”.

En el presente caso se encuentra acreditado que el señor **ALBERTO MANTILLA** adquirió el predio rural denominado ‘La Aurora’ identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300-79559 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, por compraventa protocolizada mediante la Escritura Pública No. 2053 del 22 de agosto de 1974 de la Notaría Primera del Circulo de Bucaramanga (f. 72 a 76 Juz.), situación ésta que no varió hasta el 11 de diciembre de 2001, fecha en la cual transfirió el dominio del predio a la señora Elive Delgado Sanabria mediante Escritura Pública No. 4952 de la Notaría Tercera de Bucaramanga (f. 77 a 78 Juz.); negocios jurídicos éstos que fueron registrados en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria en las Anotaciones No. 5 y 6 (f. 86 vto. Juz.)

Por lo tanto, se encuentra acreditada la calidad de propietario que el solicitante ostentaba para el momento de los hechos victimizantes alegados respecto el bien objeto de la solicitud de restitución, quedando así satisfecha la relación jurídica con los mismos para efectos de éste trámite.

3.3.2. Las condiciones legales para la configuración del abandono o despojo de tierras.

Es requisito, para efectos de la titularidad del derecho a la restitución, que quienes soliciten la misma *“hayan sido despojadas de éstas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren violaciones de que trata el artículo 3° de la presente ley, entre el 1° de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley...”*

La Real Academia de la Lengua Española, define el ‘Abandono’² como la acción y efecto de abandonar o abandonarse; y en su acepción jurídica, como *‘Renuncia sin beneficiario determinado, con pérdida del dominio o posesión sobre cosas que recobran su condición de bienes nullius o adquieren la de mostrencos’*. Al respecto el Código Civil colombiano en su Artículo 706 determina como mostrencos aquellos bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio respectivo a cargo de la Nación, sin dueño aparente o conocido.

Conforme la anterior concepción se desprende que el abandono implica la suspensión del uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius abutendi*) del bien o cosa, por un periodo determinado y a raíz de causas bien voluntarias o involuntarias.

El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, definió el abandono forzado de tierras como *“la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75”*.

Conforme la norma en cita, el abandono forzado de tierras en contextos de violencia se encuentra ligado al desplazamiento forzado, considerado como una infracción a las normas del Derecho Internacional Humanitario - DIH- y constituye una violación a las normas del Derecho Internacional de

² <http://lema.rae.es/drae/?val=abandono>

los Derechos Humanos –DIDH-³. No obstante, el desplazamiento forzado puede ocurrir por causas diferentes al conflicto armado y en tales casos no constituiría una infracción al DIH (inciso 2do, art. 1, Protocolo II Adicional a los Convenios de Ginebra).

En consecuencia, se hace necesario determinar no sólo la ocurrencia del desplazamiento, si no también si los hechos victimizantes que conllevaron al mismo ocurrieron con ocasión al conflicto armado⁴. Para ello, en cada caso concreto se deben examinar las circunstancias en que se ha producido las infracciones, el contexto del fenómeno social y establecer si existe una relación cercana y suficiente con el conflicto armado interno como vínculo de causalidad necesario para determinar la condición de víctima titular del derecho a la restitución⁵. Para tal efecto, se han de tener presente los criterios objetivos establecidos por la Corte Constitucional⁶.

No obstante ello, la Corte⁷ ha precisado que probada la existencia de una afectación grave de derechos humanos o de una infracción de las

³ Art. 8º. Declaración universal de los DDHH, Art. 12 Pacto internacional de derechos civiles y Políticos, Art. 22 Convención americana sobre DDHH, Art. 17. Protocolo II adicional a los Convenios de Ginebra, Art. 8.2.e.viii Estatuto de la Corte Penal Internacional, num. 5, Sección III, Principios Sobre La Restitución de Viviendas y El Patrimonio de Los Refugiados y Las personas Desplazadas (Principios Pinheiro).

⁴ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-781/12, donde dijo: “Tanto de la evolución de las normas que han planteado mecanismos de protección y reparación para las víctimas del conflicto armado, como de la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la expresión ‘con ocasión del conflicto armado’, ha sido empleada como sinónimo de ‘en el contexto del conflicto armado,’ ‘en el marco del conflicto armado’, o ‘por razón del conflicto armado’, para señalar un conjunto de acaecimientos que pueden rodear este fenómeno social, pero que no se agotan en la confrontación armada, en el accionar de ciertos grupos armados, a la utilización de ciertos métodos o medios de combate o a ocurridos en determinadas zonas geográficas”; que “Tal expresión tiene un sentido amplio que obliga al juez a examinar en cada caso concreto las circunstancias en que se ha producido una grave violación de los derechos humanos o del derecho internacional humanitario, el contexto del fenómeno social, para determinar si existe una relación cercana y suficiente con el conflicto armado interno como vínculo de causalidad necesario para establecer la condición de víctima al amparo de la Ley 1448 de 2011” (pág. 109)

⁵ C-781/12, pág. 109

⁶ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencias: C-291/07, C-253 A/12 y C-781/12. Los cuales se resumen, así: acogiendo la jurisprudencia internacional, ha establecido criterios objetivos para determinar la existencia de un nexo cercano entre un determinado hecho o situación que ha ocurrido en un lugar en el que no se han desarrollado los combates y el conflicto armado, tales como: (i) la calidad de combatiente del perpetrador, (ii) la calidad de no combatiente de la víctima, (iii) el hecho de que la víctima sea miembro del bando opuesto, (iv) el hecho de que el acto pueda ser visto como un medio para lograr los fines últimos de una campaña militar, (v) el hecho de que el acto haya sido cometido como parte de los deberes oficiales del perpetrador, (vi) el hecho haya sido cometido en el contexto de los deberes oficiales del perpetrador, (vii) el perpetrador haya obrado en desarrollo del conflicto armado, (viii) el perpetrador haya actuado bajo la apariencia del conflicto armado, en este caso, si bien no se requiere que el conflicto sea necesariamente la causa de la comisión del hecho, el conflicto debe haber jugado, como mínimo, una parte sustancial en la capacidad del perpetrador para cometerlo, en su decisión de cometerlo, en la manera en que fue cometido o en el objetivo para el que se cometió, (ix) la forma de accionar de los grupos armados y (x) la utilización de ciertos métodos o medios de combate.

⁷ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencias: 253 A/12 y C-781/12 y

normas del derecho humanitario, en caso de duda de la inserción de la conducta lesiva en el marco del conflicto debe darse prevalencia a la interpretación en favor de la víctima. Mas en situaciones límite la decisión debe adoptarse en concreto, a las luz de las particularidades del caso, pues si bien se debe promover la efectividad del objetivo de la ley, no se puede desconocer que el régimen excepcional en ella previsto no puede desplazar todo el sistema judicial y que existen vías ordinarias para la reparación judicial de los daños atribuibles a fenómenos delictivos ajenos al conflicto.

Ahora, si bien en muchas ocasiones se configura, no siempre el abandono conduce al despojo. Ello por cuanto en muchas ocasiones, un bien abandonado es susceptible de ser recuperado en uso y disfrute, en tanto las condiciones generadoras del abandono hayan cesado; y de igual el vínculo con el bien y con el territorio puede ser restituido. Así las cosas es posible que un predio abandonado permanente o temporal, sea ocupado nuevamente por su legítimo propietario sin que se configure un despojo.

Por su parte, el despojo, derivado del latín *despoliāre*, ha sido definido por la Real Academia de la Lengua Española, como la acción de ‘privar a alguien de lo que goza y tiene, desposeerle de ello con violencia’⁸.

El Proyecto de Protección de Tierras y Patrimonio de la Población Desplazada conceptúa que el despojo de un predio es:

[...] la acción por medio de la cual a una persona se le priva arbitrariamente de su propiedad, posesión, ocupación, tenencia o cualquier otro derecho que ejerza sobre un predio; ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, actuación administrativa, actuación judicial o por medio de algunas acciones tipificadas en el ordenamiento penal y aprovechándose del contexto del conflicto armado. El despojo puede ir acompañado o no del abandono, pero a diferencia de este último, en el despojo hay una intención expresa de apropiarse del predio⁹.

Así pues, el despojo corresponde a un ‘acto violento’ por el cual se priva a una persona de un bien o cosa que poseía o del ejercicio de un derecho.

⁸ <http://lema.rae.es/drae/?val=despojo>

⁹ Cita: Comisión Nacional de Reparación y Reconciliación. ‘El Despojo de Tierras y Territorios. Aproximación conceptual’. En http://www.banrepcultural.org/sites/default/files/libros/despojo_tierras_baja.pdf

Así, a diferencia del abandono, en el despojo existe la intención manifiesta de un tercero de privar a una persona determinada del uso, goce y disfrute *de un bien o derecho*.

En tal sentido, se concluye que el despojo es un proceso mediante el cual a partir del ejercicio de la violencia o la coacción, se priva de manera permanente a un individuo de un bien o derecho.

Consecuente con las anteriores definiciones, el artículo 74 *Ibíd*em al delimitar el concepto de despojo señaló que el mismo se entiende como *"la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia"*.

3.3.3. La fuerza como vicio del consentimiento.

La fuerza como vicio del consentimiento consiste en la injusta e ilegal coacción física o moral ejercida sobre una persona para inducirla a celebrar un acto jurídico, es decir, el procedimiento para obligar a la persona a actuar contra su voluntad, que infunde justo temor e incluso puede ocasionar un mal grave e irreparable, no necesariamente tiene que ir dirigido a ella, sino, por ejemplo, a miembros de su familia.

No obstante tal concepto, la Corte Suprema de Justicia, ha declarado y ampliado el alcance de la fuerza como vicio del consentimiento al asimilarla con la violencia y definirla como *"un hecho externo distinto del temor o miedo que se infunde en el ánimo de la víctima y que es el que coloca en el dilema de realizar el acto que se le propone o de sufrir el mal que se le inflige o con el que le amenaza, coartándole así el grado de libertad requerido por la ley para el ejercicio de su voluntad jurídica."* (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de abril 15 de 1969). Posteriormente, este mismo tribunal agregó a la definición la influencia que el entorno puede tener en la libertad de decisión de una persona, es decir, el hecho de que esta se encuentre en un estado de necesidad o en una posición de inferioridad determinados por las condiciones de temor

generalizado en la zona, que aunque no sean producidas directamente por quien está interesado en aprovecharse de la situación, si pueden tener influencia en la voluntad del afecto e incidir en su decisión. Así, ha sentado la Corte Suprema que también se configura la fuerza como vicio del consentimiento cuando se da *"(...) el aprovechamiento del temor o estado de necesidad de la víctima, cualquiera que sea su causa, para el logro de ventajas económicas excesivas, aunque esta no alcance el límite a partir del cual se configura la lesión enorme"* (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de agosto 13 de 1969).

Así las cosas, conforme la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la fuerza como vicio del consentimiento también puede tener origen en el estado de necesidad generado por las condiciones de temor generadas por una situación de violencia, así la misma no esté dirigida al perfeccionamiento de un negocio jurídico en particular, siempre y cuando y en tales casos exista un aprovechamiento de tal situación, y que se den unas ventajas económicas excesivas.

3.3.4. Las circunstancias en que se produjeron los hechos victimizantes contra el solicitante.

En el caso bajo estudio, el señor **ALBERTO MANTILLA**, al rendir declaración ante la UAEGRTD dentro del trámite administrativo adelantado por ésta (f. 25 a 26 Juz.), señaló, sobre el hecho victimizante por el alegado que, el 28 de abril de 1997, su esposa Gladys Ochoa Gil fue asesinada en el inmueble objeto de reclamación, por miembros de grupos armados al margen de la ley. Adicionalmente que tal situación generó su desplazamiento forzado hacia la ciudad de Bucaramanga y desde esa fecha no volvió a tener contacto con el predio, el cual a la postre fue vendido. En tal sentido el solicitante dijo:

[M]i esposa GLADYS OCHOA GIL (...) falleció el 28 de abril de 1997 (...) fue asesinada de 4 disparos, por unos hombres que llegaron encapuchados, que en el momento no se identificaron como ningún grupo, y al cabo del tiempo nos enteramos que habían sido paramilitares, quienes en versión libre dijeron que la habían matado porque ella supuestamente era informante de la guerrilla.

(...)

[E]l día de la muerte de mi esposa, llegaron 8 encapuchados en horas de la tarde, como a las 5, un lunes 28 de abril de 1997 a la casa de la finca LA AURORA y dijeron que saliéramos a la carretera, salimos ahí me insultaron me dijeron que me acostara boca abajo y a mi esposa, de los 4 que venían tal vez el comandante, dijo llévensela a ella, y se la llevaron 3 y se quedó 1 cuidándome a mí, amenazándome y que iban a matar el niño, al niño lo mandaron entrar a la casa y como al cuarto de hora escuche los tiros, la mataron y la dejaron a mitad de carretera como a 50 mts de la casa, a lo que sonaron los disparos el que me estaba cuidando, dijo quién sabe que pasaría por allí me voy a ver y se fue pero que no me levantara.

(...)

La inspectora de policía, no bajo ese día a hacer el levantamiento, ni nunca la justicia bajo, me mando a decir que como yo era el presidente de la junta, tomara 2 testimonios e hiciera el levantamiento, y eso hice, y desde ahí salí de la finca, con ella, le hice el sepelio y no he vuelto a la finca, como a los 2 años de estos hechos, le vendí o mejor dicho le regalé la finca a un JAIRO PEREZ, el no fue capaz de pagarme y el se la vendió a una señora ELIVE DELGADO SANABRIA, y yo le hice fue escrituras a ellas.

Posteriormente al rendir declaración dentro del presente trámite judicial, ante el Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Bucaramanga, el solicitante ratificó dichas afirmaciones, y al ser indagado sobre los motivos de su desplazamiento indicó (f. 431 vto. Juz.): *'[P]orque me mataron a mi esposa, eso fue de un momento a otro y encima de que me mataron a mi esposa me dijo un tipo que me estaba cuidando y me tiro al piso ahí bocabajo y me dijo "en la próxima vez que pasemos por aquí ojala no este porque si lo vemos le vamos a romper la camisa (...) yo me vine y traje a mi esposa al sepelio aquí en Bucaramanga y (...) mi hijo me recogió y me dijo papá por allá no vuelva y desde ahí no he vuelto por allá, yo de la aurora me vine el 27 de abril de 1998.'*

Dichas afirmaciones, a más de estar amparadas por la presunción de veracidad de que trata el artículo 5 de la ley 1448 de 2011, fueron respaldadas por los testimonios de Nora Islena Sossa Rueda (f. 381 juz.), Arnulfo Flórez Rojas (f. 384 vto. Juz.), y Hermógenes Rincón Ordoñez (f. 461 Juz.), quienes confirmaron el homicidio de la señora Gladys Ochoa Gil a manos de grupos armados al margen de la ley, y fueron coincidentes al afirmar que, a su juicio, la causa del abandono del predio, por parte del señor **ALBERTO MANTILLA**, se originó en la muerte de ésta.

Adicionalmente, se allegó al plenario copia del Registro Civil de Defunción de la señora Gladys Ochoa Gil, el cual da cuenta de su deceso por muerte

violenta el 28 de abril de 1997 (f. 24 Juz.); y certificación emitida por la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas en la cual se da cuenta de la inclusión en el Registro Único de Víctimas desde el 14 de abril de 1998 (f. 28 Juz.).

De otro lado, en lo concerniente al pretense abandono forzado y posterior despojo de tierras, consolidado en el negocio jurídico por el cual dio en venta el predio en favor de la señora Elive Delgado Sanabria, el solicitante señaló (f. 432 Juz.):

[Y]o deje eso abandonado y a los dos años le vendí a un Señor de nombre Jairo Peña, pero ese Señor le vendió a esa Señora y no le hice escrituras a él porque no me la había pagado, y yo le hice las escrituras a esa Señora de la venta de la Finca la Aurora (...) eso lo vendí en tres millones de pesos en esa época yo se la había vendido a Jairo en tres millones de pesos y él se la vendió a la Señora Elive, entonces el hombre me dijo que le había vendido a la Señora y me dijo que ella me iba a pagar a mí, entonces yo le hice escrituras a ella y me pago en efectivo tres millones de pesos.

(...)

[E]so fue un negocio entre los dos, la Finca tenía dos años de estar sola entonces yo al ver que no podía ir el Señor me salió y me dijo yo le doy tres millones y entonces hicimos el negocio pero él no fue capaz de pagarme por eso la Señora Elive es la dueña, ella es o era una comerciante de acá de Bucaramanga y tenía una fábrica de zapatos. El hombre me llamo y me comento eso que le había vendido a la Señora, entonces yo hable con la Señora y me dijo que ella me iba a pagar pero que le hiciera las escrituras y yo le hice las escrituras, se hicieron las escrituras y la Señora allá mismo en la Notaria me entrego la plata y yo le firme las escrituras, la venta fue voluntaria no tuve presiones de nada, en el momento no fui presionado pero a raíz del problema que tuve en la Finca la regale a ese precio.

Si bien en la Escritura Pública No. 4952 del 11 de diciembre de 2001, a través de cual se protocolizó la venta en favor de la señora Elive Delgado Sanabria, se fijó como precio la suma de \$1.500.000, tal como lo aclaró el solicitante al rendir testimonio, ese valor allí consignado fue inferior al efectivamente pagado, el cual se itera correspondió a \$3.000.000.

Sobre el particular de la negociación efectuada por el solicitante, también se pronunció el testigo **Arnulfo Flórez Rojas**, (f. 513 Juz.) quien precisó:

Yo no le sabría decir como hizo el negocio, porque no estaba ahí, lo que sé es que no le vendió a esa señora, le vendió a un señor Jairo Alberto, él le dijo que le hiciera la escritura y que él le terminaba de pagar, entonces yo le dije a Alberto que no, que el día que fuera a la notaria con la plata le hacía

la escritura, nosotros no le permitimos que la hiciera así, entonces se consiguió a esa señora, ella si le dio la plata, y a ella le hizo la escritura, pero a esa señora no la distingo, yo le ayude para que no perdiera la finquita, porque como yo había perdido una finquita así, tras de que estaba jodido, creo que la vendió como en tres millones, eso no la vendió, la regaló.

3.3.5. Condiciones para la configuración del abandono o despojo del bien.

En el caso bajo análisis, de la declaración rendida por el señor **ALBERTO MANTILLA**, la cual se reitera, está investida de una presunción de veracidad y adquiere el carácter de prueba sumaria dentro del trámite de restitución, así como de las declaraciones de los señores Nora Islena Sossa Rueda, Arnulfo Flórez Rojas, y Hermógenes Rincón Ordoñez, así como la prueba documental referenciada en el acápite anterior, se tiene por acreditado el homicidio de la señora Gladys Ochoa Gil, en hechos ocurridos el 28 de abril de 1997 en el predio objeto de reclamación, a manos de miembros de grupos paramilitares.

Adicionalmente, se tiene que el solicitante **ALBERTO**, fue víctima de desplazamiento forzado como consecuencia del homicidio de su cónyuge, así como la amenaza recibida por los perpetradores del mismo.

Así las cosas, se tiene por acreditada la calidad de víctima de éste de conformidad los preceptos fijados por el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, por una parte, a raíz del homicidio de la señora Ochoa Gil, y de otra parte, por el desplazamiento forzado a que se vio abocado.

Aunado a lo anterior, se advierte que dicho desplazamiento forzado conllevó al abandono del predio, en tanto con el mismo y a raíz de la presencia en la zona del grupo armado perpetrador de los hechos victimizantes, hasta el momento de la venta del predio, tal como se desprende de la declaración del señor **Cesar Domínguez**¹⁰, el solicitante se vio impedido para ejercer el contacto directo, la administración y explotación del fundo.

¹⁰ En su declaración el señor Cesar Domínguez, señaló que para la época *'había guerrilla y entro también los paramilitares, recuerdo que hubieron muertes como la del Señor Ángel María, Negro Mulo, el señor Zoilo López, el Señor Baldomero, y mi padre José Joaquín Domínguez.'* Adicionalmente que, durante su estancia en el predio objeto de reclamación, la cual duró aproximadamente 7 años, había disminuido la presencia de grupos armados, pero todavía estaban presentes las autodefensas (f. 465 y 466 Juz.).

Ahora bien, acreditado el abandono forzado por parte de que fue víctima el señor **ALBERTO MATILLA**, corresponde establecer si en el sub judice, se dan los elementos del despojo forzado, dentro de la negociación por la cual éste transfirió el dominio del predio reclamado, y en tal sentido es procedente o no la restitución que se depreca.

En cuanto al despojo de tierras, se tiene que, para su configuración se deben tener acreditados tres elementos, a saber: i) el aprovechamiento de una situación de violencia, ii) la privación arbitraria de la propiedad, posesión u ocupación, iii) el acto generador ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia judicial, o la comisión de delitos asociados a la situación de violencia.

Así pues, el tipo jurídico de despojo guarda estrecha relación con la teoría de la *fuerza externa* como vicio del consentimiento, establecida por la Corte Suprema de Justicia, para aquellos casos en que la venta se produce en época de violencia, y bajo un estado de necesidad generado por el temor o injerencia de la misma.

Ahora bien, en el sub judice, tal como se indicó precedentemente, se encuentra probado que el solicitante abandonó el predio objeto de reclamación, lo que de suyo implicó la pérdida de la administración, contrato directo y explotación del mismo, y generó una precaria situación económica pues del mismo derivaba su sustento, viéndose incluso abocado a recurrir a la solidaridad de amigos y familiares para conseguir su sustento básico; situación que se deriva de los dichos del señor **MANTILLA**, así como de la declaración del señor **Arnulfo Flórez Rojas** quien al respecto expuso: *'El cuándo le paso el caso se vino con la muerte y no volvió, él se vino para acá con el apoyo del hijo que ahora está en Barranquilla y cuando él se fue a Barranquilla, buscó el apoyo de nosotros y nosotros lo ayudamos, porque es una persona digna de lastima (...) Alberto nos llamó y nos contó el caso y nosotros lo apoyamos y lo acompañamos al entierro de la señora y le brindamos el apoyo que podíamos brindarle, que era la posada y el sostenimiento aquí en la ciudad.'*

Así las cosas, resulta claro que la venta del predio por parte del señor **ALBERTO MANTILLA** se dio por el estado de necesidad en que se encontraba y el cual fue determinado por los hechos victimizantes de que fue víctima y la imposibilidad de retornar debido a las amenazas recibidas y el temor generado por las mismas y la presencia de grupos armados en la zona.

De otra parte, revisadas las pruebas obrantes en el plenario, advierte ésta magistratura que dentro del negocio jurídico de compraventa suscrito entre el solicitante y la señora Elive Delgado Sanabria, protocolizado en la Escritura Pública No. 4952 del 11 de diciembre de 2001, se configuró un aprovechamiento, por parte de la compradora, del estado de necesidad del solicitante, pues conforme el avalúo rendido por el IGAC (f. 572 Juz.) se tiene que el valor comercial del predio para la época ascendía a la suma de \$44.025.821, de suerte que el precio efectivamente pagado, esto es, \$3.000.000, no equivalía siquiera al 7% del real; situación ésta que implica en sí misma una arbitrariedad en la adquisición del predio, por darse con creces una lesión enorme dentro de dicho negocio.

Conforme lo anterior, se tiene que en el presente caso se configura un despojo material y jurídico del predio objeto de reclamación, dada la estructuración tanto de la *fuerza externa* que constituye vicio del consentimiento, así como los elementos axiológicos del despojo, los cuales tuvieron su génesis en el conflicto armado interno.

En consecuencia, esta colegiatura protegerá el derecho fundamental a la restitución de tierras de la señora **ALBERTO MANTILLA** respecto el inmueble reclamado (Parágrafo 4 Artículo 91 y Artículo 118 de la Ley 1448 de 2011).

3.3.6. Del retorno voluntario en condiciones de respeto por la dignidad de las víctimas.

La restitución se entiende como la realización de medidas para el restablecimiento de la situación anterior a infracciones al DIH y a las violaciones graves y manifiestas a los DIDH; y es el componente preferente

y principal de la reparación integral de las víctimas, y por su doble titularidad de la reparación, le asiste interés a la sociedad como un todo y a la víctima. Es por ello, que como regla general se ha de propender por la restitución de las tierras despojados o abandonadas y sólo cuando no sea posible se ha de conceder compensación.

No obstante los *Principios Rectores de los Desplazamientos Internos*, formulados en 1998 por el representante del Secretario General de las Naciones Unidas sobre el desplazamiento interno, al igual que los *Principios Sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas – Principios Pinheiro*, los cuales hacen parte del bloque de constitucionalidad, consagran el retorno voluntario¹¹. Asimismo la Ley 1448 de 2011 lo consagra como uno de los derechos de las víctimas¹².

En el presente caso, el señor **ALBERTO MANTILLA** al rendir declaración ante el Juez Instructor, manifestó su deseo de ser compensado, ya que no quiere volver al predio por su avanzada edad y su estado de salud, además de no contar con quien le ayude. Aunado a ello,

¹¹ ARTÍCULO 28. 1. Las autoridades competentes tienen la obligación y responsabilidad primarias de establecer las condiciones y proporcionar los medios que permitan el **regreso voluntario, seguro y digno** de los desplazados internos a su hogar o su lugar de residencia habitual, o su reasentamiento voluntario en otra parte del país. Esas autoridades tratarán de facilitar la reintegración de los desplazados internos que han regresado o se han reasentado en otra parte.

ARTÍCULO 4.1. Los Estados garantizarán a hombres y mujeres, incluidos los niños y niñas, la igualdad en el goce del derecho a la restitución de viviendas, las tierras y el patrimonio. Los Estados garantizarán también la igualdad en el goce, entre otros, de los derechos al **regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad**; a la seguridad jurídica de la tenencia; a la propiedad del patrimonio; a la sucesión; y al uso y control de las viviendas, las tierras y el patrimonio, y al correspondiente acceso.

ARTÍCULO 10.1. Todos los refugiados y desplazados tienen derecho a **regresar voluntariamente a sus anteriores hogares, tierras o lugares de residencia habitual en condiciones de seguridad y dignidad. El regreso voluntario en condiciones de seguridad y dignidad 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.

ARTÍCULO 10.2. Los Estados permitirán el **regreso voluntario de los refugiados y desplazados a sus anteriores hogares, tierras o lugares de residencia habitual, si así lo desean.** Este derecho no puede restringirse con ocasión de la sucesión de Estados ni someterse a limitaciones temporales arbitrarias o ilegales.

ARTÍCULO 10.3. Los refugiados y desplazados **no serán obligados ni coaccionados de ningún otro modo, ya sea de forma directa o indirecta, a regresar a sus anteriores hogares, tierras o lugares de residencia habitual.** Los refugiados y desplazados deben tener acceso de forma efectiva, si así lo desearan, a soluciones duraderas al desplazamiento distintas del regreso, sin perjuicio de su derecho a la restitución de sus viviendas, tierras y patrimonio.

¹² ARTÍCULO 28. DERECHOS DE LAS VÍCTIMAS. Las víctimas de las violaciones contempladas en el artículo 3 de la presente Ley, tendrán entre otros los siguientes derechos en el marco de la normatividad vigente:

8. Derecho a retornar a su lugar de origen o reubicarse en condiciones de voluntariedad, seguridad y dignidad, en el marco de la política de seguridad nacional.

se encuentra acreditado que el solicitante, es una persona de 87 años de edad (f. 20 Juz.), que presenta diagnóstico de *Tumor maligno de la piel* (f. 48 Juz.) y *Obstrucción arterial crítica* (f. 53 Juz.) Situación ésta que incluso llamó la atención del **MINISTERIO PÚBLICO**, quien solicitó que se ordenara la compensación por equivalente como medida de reparación.

Por lo anterior, dado que, se debe respetar el derecho al retorno voluntario, lo cual no acontece en este evento, y además, ante la avanzada edad y el estado de salud que presenta el solicitante, procurando el respeto por la dignidad de éste como víctima, conforme los principios aludidos anteriormente, y ante la protección del derecho constitucional fundamental a la restitución de tierras, se ordenará como medida de reparación a favor del señor **ALBERTO MANTILLA**, la restitución por equivalente (Par. 4 Artículo 91 de la Ley 1448 de 2011), de un bien de iguales o mejores condiciones, en cuanto a su valor actual, del que fue objeto de la solicitud de restitución, en el lugar de residencia actual de éste.

Ahora bien, teniendo en cuenta que dentro del plenario fue rendido avalúo comercial del predio por parte del IGAC (f. 572 Juz.), y el mismo se encuentra vigente a la fecha, en aplicación de los principios de economía procesal, celeridad, y a fin de no postergar en el tiempo el goce efectivo de los derechos de la víctima, la cual se vería sometida a términos adicionales para el disfrute de los derechos amparados; se ordenará al Fondo de la Unidad que, para efectos del reconocimiento de la compensación por equivalente ordenada deberá tener como valor del predio objeto de la solicitud de restitución el determinado por el IGAC en el avalúo rendido en el trámite judicial, el cual deberá ser debidamente indexado.

3.4. La buena fe exenta de culpa del opositor.

La Ley 1448 de 2011 ordena que cuando prospere la protección al derecho a la restitución de tierras se debe resolver sobre las compensaciones a que hubiere lugar, a favor de los opositores que probaron buena fe exenta de culpa dentro del proceso (Inciso Primero art. 91).

La buena fe, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia¹³, para efectos metodológicos se apellida como “buena fe subjetiva” y “buena fe objetiva”, sin que por ello se lesione su concepción unitaria. La primera propende por el respeto de una determinada apariencia que ha sido forjada con antelación, o por una creencia o confianza específicas que se han originado en un sujeto, en el sentido de estar actuando con arreglo a derecho, sin perjuicio de que se funden, en realidad, en un equívoco; la segunda, trasciende el referido estado psicológico, se traduce en una regla orientadora del comportamiento que atañe al dictado de precisos deberes de conducta que, por excelencia, se proyectan en la esfera prenegocial y negocial, en procura de la satisfacción y salvaguarda de intereses ajenos.

Sobre la buena fe cualificada la Corte Constitucional dijo:

Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa.¹⁴

Subrayado fuera de texto.

De igual forma la Corte Constitucional en Sentencia C- 1007 de 2002, iterada en la Sentencia C-740 de 2003, al analizar la buena fe exenta de culpa dentro del marco de la acción de extinción de dominio, fijó los criterios o elementos que se acreditar para su configuración, y al respecto señaló:

Además de la buena fe simple, existe una buena fe con efectos superiores y por ello denominada cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa. Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía.

La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: “ Error communis facit jus”, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace

¹³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, sentencia del 2 de agosto de 2001, Ref: expediente 6146.

¹⁴ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-131/04, ver en igual sentido las Sentencias C-1007/02, C-740/03, C-820/12

más de cuarenta años, precisando que “Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fé simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fé cualificada o buena fé exenta de toda culpa.

(...)

“El derecho antiguo al decir que un error común creaba derecho, pretendió gobernar con otro criterio la buena fé exenta de culpa. Para ello se llegó al extremo de expropiar el derecho al titular verdadero para adjudicarlo a quien había obrado con una fé exenta de culpa, vale decir, convirtió lo que resultó aparente, en realidad, o lo que es lo mismo, el propio orden jurídico creaba por sus propias energías el derecho o situación que realmente no existía”¹⁵.

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

(...)

Pero, para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, para satisfacer las exigencias de buena fe, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos:

“a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la acreencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijeran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos.

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

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

Negrilla y subrayado fuera de texto.

¹⁵ Sentencia del 23 de junio de 1958 Corte Suprema de Justicia.

De otra parte, tal y como lo pregona la doctrina, la buena fe exenta de culpa ha sido decantada en la máxima que el error común hace derecho, la cual prevé que cuando un acto es producto de un error invencible, común a muchos, la simple apariencia se convierte en realidad, exigiéndose que se demuestre los siguientes requisitos: a.) Que se trata de un error generalizado o colectivo, b.) Que el error haya sido invencible, o sea que hasta los hombres más prudentes y avisados no lo habrían cometido. En esa investigación se debe tener en cuenta los usos corrientes, y, sobre todo, las medidas de publicidad que han rodeado el error. Los terceros han podido atenerse legítimamente a las declaraciones contenidas en la publicidad.

En el presente caso, la señora **MERCEDES PARRA ANAYA**, al rendir testimonio (f. 437 Juz.), en lo relativo a la compra del predio reclamado en restitución afirmó:

[C]on mi anterior pareja siempre pensamos en adquirir una propiedad, pensamos en comprar casa pero el dinero que teníamos era muy bajo y entonces el sueño de él era tener una Finca, pues averiguamos y no nos alcanzaba el dinero que prestamos por medio del papá de él al Banco de Occidente y aparte de eso Milton había comprado unas reces y las tenía en una Finca de un amigo (...) y pues a veces pensando en los animalitos que estaban en un clima que no era de ellos, y por el dinero que teníamos veinte millones de pesos prestados coincidentalmente nos encontramos con el Señor José Cancino el años atrás había sido nuestro patrón nosotros trabajamos Joyería con él y pues llegamos al tema de la Finca y él dijo que tenía unas tierras que ellos prácticamente no las estaban utilizando (...) y nos ofreció a un costo accesible al dinero que teníamos y pues nosotros ya habíamos averiguado en otro lado y pues eran costosos y Milton dijo comprémosla aquí va a hacer el futuro de nosotros, entonces nos reunimos nuevamente con el Señor Cancino en la casa de él nos dijo más o menos donde quedaba la Finca entonces se hizo una compraventa inicialmente fueron unos ocho millones los que se le entregaron a él y posteriormente el día en que se hicieron los documentos se entregó el resto del dinero.

(...)

[E]l dinero se obtuvo de un crédito al Banco de Occidente por medio del papá de Milton que ya el tenía vida crediticia con el Banco, no figuramos los dos porque la Finca se compró y las escrituras están a nombre mío, porque Milton no se había separado legalmente y él era casado por lo civil y de común acuerdo dijimos bueno pongámosla a nombre mío igual yo también iba a ayudar a pagar esa deuda que adquirimos.

(...)

[L]os cancinos siempre han trabajado en la Joyería y tenían una deuda con el anterior dueño de la Aurora y el Señor le dijo hagamos trueque la finca por el Dinero y el Señor Cancino prefirió la propiedad que perder el dinero,

pero ellos tenían esa Finca ahí no ingresaron a cultivar ni nada solo la tenían ahí con un viviente, a ellos no les interesaba el negocio de las tierras ni nada de eso solo para que les pagaran las joyas que ellos habían vendido.

Dichas afirmaciones, fueron corroboradas por el testimonio del señor **Milton Ferreira Jiménez**, exesposo de la la opositora (f. 419 a 421), quien al respecto declaró:

[N]osotros le compramos al Señor Juan José Cansino el hijo del Señor José Cansino, la Finca estaba a nombre de Juan José porque ellos son joyeros y comerciantes y el hijo tiene el manejo de los negocios y por eso estaba la Finca a nombre de (...) distinguí a Mercedes a finales del año 2000 ella era una muchacha ya preparada y estaba que terminaba su carrera en la UIS y yo con quinto de primaria y le comente que porque no me ayudaba a trabajar en Joyería y nos pusimos a trabajar en Joyería y fue donde distinguimos al Señor José Cansino trabajamos como año y medio con el cómo entre el 2001 al 2002 más o menos en esa fecha, ahí dejamos de trabajar con el porque me enferme con cianuro y me dejaron secuelas (...) como tenía poco estudio mi Señora me dijo que estudiara termine mi bachillerato en el Colegio Líderes del Mundo o Líderes de Colombia ya habiendo terminado el bachillerato dije que iba a seguir estudiando y fue cuando empecé a estudiar Agronomía Industrial y seguir trabajando en Marval (...) había un muchacho de nombre Oscar Monsalve y me dijo que tenía una Finca por allá arriba y es buena para el ganado y nos compramos unas cabezas de ganado y le dije listo y nos vamos a mitad (...) lo que paso es que la Finca de él era muy fría y los animales se pusieron peludos y flacos y yo pensando en que la plata se me iba a perder dije " a donde llevo los animales" entonces yo fui y hable con mi papá de nombre Milton Ferreira y le dije que " quería comprar una Finca y tengo unos animales que se me están muriendo" y como ya sabía de proyectos pero no tenía vida crediticia pero mi papá si tenía una buena vida crediticia y como él tiene una cuenta en el Banco de Occidente para poder sacar un préstamo, mi papá me hizo el favor e hicimos las gestiones los papeles y nos prestaron veinte millones de pesos (...) fuimos a averiguar y en Piedecuesta una hectárea costaba cincuenta millones de pesos, en Lebrija la hectárea ochenta millones de pesos, y empezamos a averiguar en Vanguardia y en otras partes y no encontramos, una vez veníamos de Lebrija de preguntar por allá y veníamos con Mercedes en la Moto y en Provenza en la 105 nos encontramos con el papá de Juan José Cansino y él nos saludó y me pregunto si seguíamos con la joyería y le dije que no, que nosotros estábamos buscando una tierra para comprar y ahí fue cuando él me dijo Milton yo tengo una tierra que él ni había ido a visitar porque él tenía un viviente de nombre Cesar y el venía a cobrar ahí a la casa, yo le dije que si le compraba la Finca y me dijo vaya y mírela y si le gusta viene y hablamos me dio el número telefónico del viviente Cesar Domínguez yo lo llame y el me dio las coordenadas para llegar (...) me mostros los predios por encima y la Finca me pareció bonita ni muy alta, ni muy ondulada, con la misma nosotros nos venimos a penas almorzamos y fuimos hasta la casa del Señor Cansino le pregunte que cuanto valía la Finca me dijo que valía veinte millones de pesos y yo le dije que tenía dieciocho para que me quedara algo a mí, me dijo que el Señor Cesar Domínguez el viviente que estaba allá estaba a la pata de comprarle y le dije que me la vendiera a mí que tenía el problema del ganado y fue cuando él me dijo y yo hable con Mercedes y nos pusimos de acuerdo.

El igual sentido el testigo **José Antonio Cancino Rojas** (f. 441 Juz.), confirmó lo afirmado en cuento a la venta efetuada por la hoy opositora. En tal sentido precisó

[Y]a yo tenía en mente y en venta la Finca y le pedí a mi Dios que me saliera un cliente porque era difícil vender y me volví a encontrar con Milton en el barrio creo que en la 105 y hablamos y me pregunto por la Finca le dije que la estaba vendiendo y el de casualidad quería también comprar algo, como había confianza él fue y vio la Finca y acordamos un precio y se hizo rápido la venta, el negocio fue por diecisiete o dieciocho millones de pesos no me acuerdo, de los cuales le toco pagar al Señor Cesar por estar en la Finca dos millones de pesos y yo recibí el restante quince millones de pesos en efectivo, me parece que parte en la casa y el restante en la NOTARIA y mi hijo fue nuevamente fue y firmo eso se hizo en la Notaria de la calle 34 entre carrera 20 o 21 creo que es la quinta.

Negrilla y subrayado fuera de texto.

De otra parte, el señor **Cancino Rojas**, señaló que adquirió el predio, no como parte del giro normal de sus negocios, si no para recuperar una deuda que tenía con él señor **Andrés Fernández Méndez Agudelo**, quien para entonces era el propietario inscrito del mismo. Al respecto precisó

[E]n la mercancía que le di para que me diera me dijo que le habían robado y me quedo debiendo unos doce millones de pesos y de ahí que me dio la Finca la Aurora que estaba a nombre de él y se la recibí como parte de pago

(...)

[É]l decía no tener efectivo me menciono que tenía una Finca en el Municipio de Rionegro y me dijo que esa Finca podía valer lo que me debía o de pronto mas y que era la único que el tenia para responderme por esa plata y siempre mi lema es del ahogado el sombrero dije si no hay más se la recibo, no pude ir allá y nunca fui a la Finca ya que era demasiado retirado, hicimos los papeles en la Notaria de la carrera 21 con quebrada seca creo que es la octava y como estaba con su certificado de libertad y tradición se hizo la escritura por un millón de pesos quedo en el registro ya que él la tenía por ese valor luego intente ir en dos ocasiones y no pude por el mal estado de la vía.

Ahora bien, en cuanto al conocimiento o no por parte de la opositora de los hechos de violencia de que fue víctima el señor **ALBERTO MANTILLA**, ésta sostuvo en el escrito de oposición que solo se enteró de dicho suceso meses después de adquirir el predio.

Tales afirmaciones fueron corroboradas por el señor **Milton Ferreira Jiménez**, quien señaló (f. 420 Juz.):

[C]uando yo llegue le pregunte al Señor Cesar y me dijo aquí es muy tranquilo, muy bonito vivir, y más nada me comento y yo tampoco le pregunte más, porque yo iba a pendiente a meter el ganado, yo me vengo a enterar al tiempo y por parte de la mujer de Hermogenes ya habían pasado seis o siete meses. Me hizo amigos ahí con el Señor Hermogenes el me presenta su Señor y una vez que yo fui, fui hasta la casa de ellos y empecé a hablar con la Señora y me cuenta que esa Finca si ha pasado por dueños que ojala usted se amañe porque esa Finca ha pasado por muchos dueños un día un señor compro la Finca y dejo todo ahí y se fue y dejo al viviente y cuando vino a ver el viviente se le había llevado todo, después vino otro señor y tuvo problemas y también se fue, y después llego usted y me pregunto si yo conocía al Señor al dueño de la Finca anterior y fue cuando me menciono al Señor Mantilla y me contó la historia porque yo me puse a cazar con una escopeta y yo estando ahí empecé a escuchar ruido y ruidos y me dio miedo y me fui corriendo para la casa y como a los dos días de que me había sucedido eso yo le comente a la Señora y ella me comento que ahí el señor anterior el Señor Mantilla " que habían llegado unos Señores a la casa y la habían matado a la Señora y el Señor Mantilla llego aquí y nos contó" ahí fue donde yo me vine a enterar de eso porque a mi me avisaron de la restitución de tierras a los dos años y se me dañaron todos mis proyectos

Subrayado fuera de texto.

Del material probatorio analizado, se colige que la señora **MERCEDES PARRA ANAYA**, adquirió el predio reclamado en restitución, no con el ánimo de aprovecharse de la situación de violencia de persona alguna, o para llevar a cabo una concentración de propiedad, sino simplemente para buscar un mejor proyecto de vida para ella y su familia, especialmente para su esposo quien se encontraba realizando estudios directamente relacionados con el agro.

Así mismo, se advierte que, al proceder con la compra del predio lo hicieron obrando con la confianza que les generaba que el vendedor fuera una persona conocida, con quien habían tenido relaciones de índole laboral; y de quien se pudo establecer que, adquirió también el inmueble reclamado, sin intención de daño frente a persona alguna, y respecto el cual se puede incluso predicar que ni siquiera tenía la intención de apropiarse del mismo, sino que, aceptó la oferta de recibirlo como pago equivalente a dineros que le adeudaba el señor **Andrés Fernández Méndez Agudelo**.

Aunado a lo anterior, tras revisión del respectivo Certificado de Tradición y Libertad, se advierte que previo a la compra por parte de la opositora, se dieron 4 tradiciones del dominio, mediante actos jurídicos

legalmente celebrados, con posterioridad al año 2001, fecha en la cual el solicitante se desprendió de la titularidad del predio.

Adicionalmente, se observa que, pese a que el señor **ALBERTO MANTILLA** se encuentra inscrito en el Registro Único de Víctimas desde 1998, fecha para la cual ya se había expedido la Ley 387 de 1997, no recaía sobre el inmueble ninguna medida de protección, bien por ruta individual o colectiva de que trata dicha norma. A más de ello, los hechos victimizantes que fundamentan la presente acción ocurrieron aproximadamente 12 años antes de la llegada de la opositora a la zona, y 9 años antes del respectivo negocio jurídico por el cual adquirió el predio la señora **PARRA ANAYA**.

De otra parte, el fenómeno de la teoría del error común, crea la validez del negocio jurídico por la simple apariencia de legalidad, siempre que las personas más diligentes o prudentes hubieran cometido dicho error, y que por mediar esta circunstancia, se les reconoce la buena fe exenta de culpa. De suerte que, cuando las personas en el ámbito del comercio jurídico adquieren una propiedad deben examinar previamente los títulos verificando que los tradentes hayan sido legítimos propietarios, y que lo han adquirido mediante un título legítimo, hechos que se desprenden del propio certificado de matrícula inmobiliaria establecido por la ley para la publicidad de los actos jurídicos.

Por lo anterior, puede considerarse la buena fe de la señora **PARRA ANAYA**, como exenta de culpa, ya que, comparada su conducta con la de un hombre avisado y diligente colocado en las mismas circunstancias externas, no se advierte en aquella una falta de prudencia en que no hubiera incurrido el tipo abstracto del hombre diligente; en tanto, los hombres más diligentes hubieran realizado el mismo estudio de títulos y por lo tanto, adquirido la propiedad del predio. Lo anterior, sumado al hecho que la compraventa efectuada por parte de estos se dio dentro de las condiciones propias de ese tipo de negociaciones, y tenía la creencia invencible de adquirir el derecho de su legítimo dueño conforme los usos corrientes y las medidas de publicidad que rodearon dicho error, en tanto, se itera, ninguna medida de protección o limitación al dominio recaía sobre

el predio, y si bien la opositora tuvo conocimiento de la situación padecida por el solicitante, fue con posterioridad a efectuar el negocio jurídico de compraventa, no siéndole exigible saberlo con anterioridad, pues fue algo que solo obedeció a la amistad y confianza que una vez en ejercicio de la posesión material del fundo, entabló su cónyuge **Milton Ferreira Jiménez** con el señor **Hermójenes Rincón**, vecino del predio.

En consecuencia, se impone reconocer en favor de la opositora **MERCEDES PARRA ANAYA**, la compensación a que hace referencia el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011.

En tal sentido, teniendo en cuenta que como medida de reparación en favor del señor **ALBERTO MANTILLA** se ordenará el pago de compensación en especie, no tiene ningún sentido disponer la entrega del predio reclamado en favor de la UAEGRTD, y a su vez ordenar a esa entidad que proceda a efectuar el pago de una compensación en favor de la opositora, pues lo único a lo que ello conllevaría es a congestionar dicha Unidad, y generar un daño que no está llamado a soportar la señora **MERCEDES PARRA ANAYA**; en atención a ello el predio objeto del presente trámite habrá de quedar sin modificación alguna en cuanto a su titularidad dada la concurrencia de la buena fe exenta de culpa en la opositora.

De otra parte, en cuanto a la oposición presentada por el **BANCO AGRARIO**, teniendo en cuenta que, como consecuencia del reconocimiento de la buena fe exenta de culpa de la señora **PARRA ANAYA** no se modificará su derecho de propiedad sobre el predio objeto de reclamación, lo que de suyo implica que de modo alguno se afectará la garantía hipotecaria de que es titular dicha entidad financiera, esta magistratura queda relevada de hacer consideración alguna sobre dicha oposición, pues desaparece para el banco el interés defendido.

4. Otras órdenes.

Ante la titularidad de la sociedad en la reparación integral, lo que incluye el derecho a la restitución de tierras, y en aras a preservar del

olvido la memoria colectiva, se ordenará la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien que eventualmente se entregue por equivalente al solicitante, la cual deberá incluir la nota *“en protección de los derechos a la verdad, justicia y reparación de las víctimas del desplazamiento forzado, con ocasión del conflicto armado”*. Así como remitir copia de esta providencia con destino al Centro Nacional de Memoria histórica.

En atención a la calidad de desplazado del solicitante, se ordenará a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas que, en su calidad de Coordinadora, adelante todas las acciones pertinentes ante las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas para garantizarles la efectiva atención integral (art. 66 Ley 1448 de 2011), y de ser el caso proceda con la inscripción de estos en el RUV.

A fin de proteger al restituido en su derecho y garantizar el interés social de esta actuación se ordenará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del bien que eventualmente se entregue en compensación la restricción consagrada en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011.

Por otra parte, se ordenará la cancelación de la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas ordenada por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, así como la inscripción de la solicitud de restitución de tierras, las cuales figuran en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-79559 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Anotaciones No. 19, 20 y 21, respectivamente.

Teniendo en cuenta que, en el presente trámite fue designado el abogado Francisco Alberto Cote Villamizar, como Curador Ad Litem de los señores **Elvive Delgado Sanabria, Eduardo Agudelo Ramírez, Olga Lucía Garzón Ruda, Andrés Fernando Méndez Agudelo y Juan José Cancino Rojas** (f. 345 Juz.), habrá de fijarse en su favor, por concepto de honorarios, la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente, los cuales estarán

a cargo de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS.**

Para los efectos pertinentes, se ordenará expedir copia auténtica de esta providencia con destino a los solicitantes y a la UAEGTRD.

5. Costas

No se condenará en costas por cuanto no se acreditó dolo, temeridad o mala fe por parte del opositor.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL CÚCUTA SALA DE DECISIÓN CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. PROTEGER el derecho fundamental a la **RESTITUCIÓN DE TIERRAS ABANDONADAS Y DESPOJADAS** del señor **ALBERTO MANTILLA**, víctima del conflicto armado interno, y en consecuencia, **ORDENAR** la restitución por equivalente en su favor, de un bien de iguales o mejores condiciones, en cuanto a su valor actual, del que fue objeto de la solicitud de restitución, el cual deberá tener saneado el título de propiedad, y estar dotado de una vivienda digna, en otra ubicación, dentro de la municipalidad donde reside actualmente el solicitante, esto es, la ciudad de Bucaramanga, que brinde las condiciones de seguridad necesarias a fin de evitar un nuevo desplazamiento de esta, propenda por la garantía de su integridad física y psicológica, dado su estado de salud, a través de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS**, y con cargo al Fondo de la Unidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011.

En todo caso para la compensación por equivalente, deberá tenerse como valor del predio objeto de la solicitud de restitución el determinado por el IGAC en el avalúo rendido en el trámite judicial, el cual deberá ser indexado por el Fondo, sin que se requiera la práctica de una nueva pericia.

SEGUNDO. DECLARAR la buena fe exenta de culpa de la opositora **MERCEDES PARRA ANAYA** y en consecuencia **ORDENAR** que el predio rural denominado "La Aurora" identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300-79559 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y el Código Catastral No. 68615000100080000000, ubicado en la vereda Tamboquemado del Municipio de Rionegro, Santander, no sufra modificación alguna en cuanto a su titularidad, con ocasión del presente trámite.

TERCERO. ORDENAR LA CANCELACIÓN de la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas ordenada por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, así como la inscripción de la solicitud de restitución de tierras, las cuales figuran en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. No. 300-79559 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Anotaciones No. 19, 20 y 21, respectivamente. Oficiese y remítase copia auténtica de esta providencia a la ORIP, observando lo dispuesto en el Artículo 62 de la Ley 1567 de 2012.

CUARTO. ORDENAR la inscripción de esta sentencia en la Matrícula Inmobiliaria del bien que se entregue en compensación a favor del solicitante y su cónyuge, con la siguiente nota "*en protección de los derechos de las víctimas del desplazamiento forzado, con ocasión del conflicto armado interno*", y, adicionalmente la inscripción de la restricción consagrada en el artículo 101 de la Ley 1448 de 2011.

QUINTO. ORDENAR a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas que, en su calidad de Coordinadora, adelante todas las acciones pertinentes ante las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a

las Víctimas para garantizar al señor **ALBERTO MANTILLA** la efectiva atención integral de que trata el artículo 66 de la Ley 1448 de 2011.

SEXTO. FIJAR como honorarios definitivos del abogado Francisco Alberto Cote Villamizar, quien fungió como Curador Ad Litem dentro del presente trámite, la suma de \$689.454, los cuales estarán a cargo de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS**.

SÉPTIMO. REMITIR copia de esta providencia con destino al Centro Nacional de Memoria Histórica y la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para lo de su competencia.

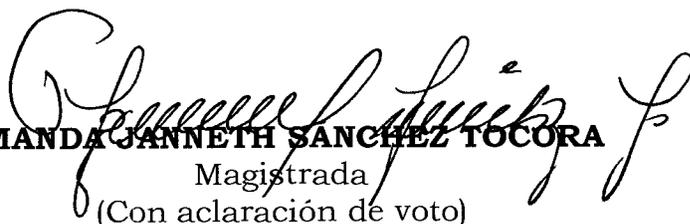
OCTAVO. NO CONDENAR en costas.

NOVENO. EXPÍDASE copias auténticas de esta providencia con destino a los solicitantes y a la UAEGRTD.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JULIAN SOSA ROMERO
Magistrado


PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN
Magistrado


AMANDA JANNETH SANCHEZ TOCORA
Magistrada
(Con aclaración de voto)