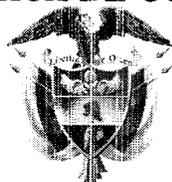


REPÚBLICA DE COLOMBIA



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, siete (07) de octubre de dos mil quince (2015)

Magistrado Ponente: JULIÁN SOSA ROMERO

Radicado: 54001 22 21 02 2013 00090 00

Acta de Aprobación No. 084

Se decide la solicitud de restitución y formalización de tierras formulada por **CESAR** y **EDY CAMPOS GÓMEZ**, a través de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, la cual fue coadyuvada por **FERNANDO** y **MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ** ante vinculación ordenada por ésta magistratura, y donde figura como opositores los señores **BERTHA MANTILLA JAIMES** y **JOSÉ RINCÓN HERNÁNDEZ**.

I. ANTECEDENTES

1. La Solicitud de Restitución y Formalización

Pretende el solicitante la protección del derecho fundamental a la restitución y formalización de tierras sobre el predio rural denominado 'Villa Luz', ubicado en la vereda San Pedro, del municipio de Sabana de Torres, departamento de Santander, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-2968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y la Cédula Catastral No. 68655 00 01 0006 0111 000; el cual tiene un área de 34 h 6200 m², y cuyos linderos son: **NORTE:** Del punto No 34 en línea recta siguiendo dirección este hasta el punto 30 en una distancia de 300,20 metros con el predio El Laurel,

inscrito catastralmente con código predial 68655000100060113000 propiedad de la señora Graciela Fierro; **ORIENTE:** Del punto No 30 en línea Recta siguiendo dirección sur, hasta el punto No 29 en una distancia de 418,69 metros con el predio El Laurel, inscrito catastralmente con código predial 68655000100060113000 propiedad de la señora Graciela Fierro. Y del punto No 29 al punto No 307 en línea Recta siguiendo dirección sur en una distancia de 309,19 metros con el predio Palmeritas, inscritos catastralmente con código 68655000100060110000 a nombre de la señora Mary Carmen Rivera.; **SUR:** Del punto No 307 en línea Recta siguiendo dirección oeste, hasta el punto No 33 en una distancia de 378.873 metros con el predio Los Naunos (Dique Los Santos al medio); **OCIDENTE:** Del punto No 33 en línea Recta siguiendo dirección norte hasta el punto No 34 en una distancia de 993,778 metros, con el predio Alcaniz inscrito catastralmente con el código 68655000100060115000 a nombre de la señora Ana Belén Cediél.

Como sustento de su solicitud, indicaron que su padre, el señor Almicar Campos Castellanos, adquirió el predio Villa Luz, por adjudicación efectuada por el extinto Incora mediante Resolución No. 1861 de fecha 15 de septiembre de 1992, y tras el deceso de aquel, se efectuaron los respectivos trámites de liquidación de sociedad conyugal y sucesoral, siendo, protocolizados en la Escritura Pública No. 307 de fecha 30 de septiembre de 1998 de la Notaría Única de Sabana de Torres, adjudicándose el 80% del referido inmueble a la cónyuge supérstite, Bárbara Gómez Guerrero, y el 20% restante a **CESAR CAMPOS GÓMEZ**.

Afirmaron que, el sábado 29 de mayo de 2004, unos hombres llegaron al predio identificándose como miembros de grupos paramilitares y manifestaron que tenían que tener en su predio unos hombres y hacerlos pasar como trabajadores de la finca, a lo cual la señora Gómez Guerrero se negó.

Señalaron que el 30 de mayo de 2004, esto es, al día siguiente del referido hecho, su madre, Bárbara Gómez Guerrero, fue asesinada por las Autodefensas Unidas de Colombia – AUC, en su vivienda; y que en los mismos hechos resultó herida la señora **EDY CAMPOS**, en una de sus

extremidades inferiores, tras enfrentarse a uno de los agresores. Agregaron que, no bastando con dichas acciones, los paramilitares descargaron también su molestia dañando la camioneta y las llantas al tractor que usaban para el labrado de la tierra. Hechos estos, que sostienen, fueron confesados por el postulado Ricardo Sánchez Martínez, Alias 'Firulay', desmovilizado del Bloque Central Bolívar de la AUC.

Aseveraron que, ante tales acontecimientos, sintieron temor en quedarse en el municipio de Sabana de Torres, como quiera que el día del homicidio de su madre, quienes lo perpetraron, preguntaron insistentemente por su hermano mayor **FERNANDO CAMPOS GÓMEZ**, quien se encontraba en el casco urbano de dicha municipalidad, por lo cual no tardaron en radicarse en temporalmente en otra ciudad.

Manifestaron, que el anterior escenario, conllevó a una difícil situación económica, toda vez que los gastos que generaba la manutención de la finca eran altos y no contaban con los recursos para ello, sumado al hecho que no podían retornar por temor a ser asesinados, lo que implicó no seguir explotando el predio y generó la pérdida de los cultivos y la venta del ganado.

Adujeron que lo anterior, los llevó a vender el predio Villa Luz a los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, Mediante Escritura Pública No. 1603 del 21 de marzo de 2006 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, una vez efectuada la sucesión de la señora Bárbara Gómez Guerrero, en la cual les fue adjudicado el 80% del predio objeto del presente trámite a **EDY, MARÍA ELENA, FERNANDO y CESAR CAMPOS GÓMEZ**, en partes iguales, esto es, un 20% a cada uno.

Arguyeron que la venta se dio a un bajo precio, debido al estado de necesidad y de violencia vivido.

2. La Oposición

En el presente trámite mediante providencia del 19 de noviembre de 2013 se dispuso vincular a los señores Samuel Candela Monsalve,

Esperanza Gamboa y Gustavo Verdugo Alfonso, quienes figuraron como propietarios inscritos del predio objeto de restitución con posterioridad a los solicitantes, no obstante, se advierte que los mismos no tienen ningún vínculo jurídico vigente, con dicho predio, siendo la única titular de derechos la señora **BERTHA MANTILLA JAIMES**.

Así las cosas, teniendo en cuenta que, ningún derecho le asiste a los señores Samuel Candela Monsalve, Esperanza Gamboa y Gustavo Verdugo Alfonso, ni los mismos tienen interés litigioso en el presente asunto, por cuanto tampoco fueron denunciados en pleito o llamados en garantía por parte de la señora **MANTILLA JAIMES**, pese a su vinculación, ninguna valoración habrá de darse a su oposición, pues no están legitimados para intervenir en éste asunto.

Ahora bien, la señora **BERTHA MANTILLA JAIMES**, como actual propietaria del predio objeto del presente trámite, junto a su cónyuge **JOSÉ RINCÓN HERNÁNDEZ**, presentó oposición en contra de la solicitud de restitución, para lo cual sostuvo, en síntesis que, la zona donde se encuentra ubicado el predio materia del presente trámite ha gozado de tranquilidad, y que los hechos de que fueron víctimas los solicitantes fueron de carácter personal, y al parecer originados en la conducta irregular de la señora Bárbara Gómez Guerrero y su hermano Jaime Gómez Guerrero, de quienes se dice tenían vínculos con las FARC y participaron en el secuestro de una persona, siendo este suceso la razón para darle muerte a ésta, y no el hecho de haberse negado a hacer pasar como obreros de su finca a integrantes de las AUC.

Arguyó que el negocio jurídico celebrado por los solicitantes se realizó dentro de los marcos legales preestablecidos en nuestro ordenamiento jurídico; el precio pactado y efectivamente pagado por parte de los compradores era justo precio para la época. Situación ésta que, en su criterio, descarta de plano la figura jurídica del despojo, pues no existe nexo de causalidad entre la muerte de la señora Bárbara Gómez y la venta, lo que daría lugar es a la procedencia de una Indemnización Administrativa a las voces del Decreto 4800 de 2011.

3. Alegatos de Conclusión

La señora, **BERTHA MANTILLA JAIMES**, actuando a través de apoderado judicial, afirmó que la muerte de la señora Bárbara Gómez, reviste todas las consideraciones de violencia que se generaban en ese momento en la región, y que dio lugar al desplazamiento forzado de la familia, no obstante, agrego que ese hecho sucedió el 30 de mayo de 2004 y la negociación de la finca se realiza exactamente el 6 de marzo de 2006, periodo que fue de trascendencia para los cambios sustanciales que se presentaron en la región gracias a la desarticulación de los grupos armados al margen de la ley que operaban en dicha región, lográndose la estabilidad del orden público, tal y como lo señala el estudio del centro de memoria histórica anexo a la demanda por parte de la solicitante.

Aseveró que al analizar la forma en que se realizó la negociación y concretamente el precio que se pagó, se advierte que existió un muy buen negocio para los solicitantes, toda vez que el valor por ellos recibido fue incluso superior al comercial determinado por el IGAC en su avalúo.

Precisó que los hechos de violencia acaecidos no tuvieron ninguna relación o vinculación directa con la negociación, toda vez que las condiciones de orden público en la región estaban superadas y el negocio se hizo en forma libre y espontánea.

Concluyó que los solicitantes no cumplen los supuestos de la ley 1448 de 2011 para acceder a sus pretensiones de restitución.

Solicitó en consecuencia, que se despachen negativamente los pretensiones y subsidiariamente que, en caso de hallar procedentes las mismas, se le reconozca el derecho que le asiste a acceder a la compensación legal, dado que actuó de buena fe exenta de culpa.

Los solicitantes, actuando a través de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – UAEGRTD, representada a su vez por abogada, sostuvieron que los hechos de

violencia de que fueron víctimas están plenamente acreditados conforme acervo probatorio que obra en el expediente.

Arguyeron que tales hechos, esto es el homicidio de su madre y las lesiones ocasionadas en **EDY CAMPOS GÓMEZ**, generaron en ellos un miedo insuperable, que les impidió permanecer en su hogar ubicado en el municipio de Sabana de Torres.

Señalaron que el negocio celebrado el 21 de marzo de 2006 con los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, está viciado por cuanto el mismo se originó en el estado de necesidad en el que se encontraban después del homicidio de su progenitora y su posterior desplazamiento forzado, y debido al estado de vulnerabilidad en que se encontraban para ese momento. Adicionalmente que, la sucesión denota arbitrariedad y aprovechamiento del estado de vulnerabilidad toda vez que con ocasión a la necesidad de suplir sus necesidades básicas decidieron adelantar estos trámites para poder llevar una vida digna.

Por lo expuesto, solicitaron que se acceda a la solicitud de restitución por ellos elevada.

Ahora bien, en cuanto a la opositora precisaron que la misma no participó en los hechos victimizantes, tampoco en el acto jurídico donde perdieron el vínculo con el predio reclamado; así mismo que no existe prueba que ésta pertenezca a grupo armado ilegal alguno, y de acuerdo con sus declaraciones el motivo de la compra del predio no fue otro distinto a vivir en él y explotarlo como fuente de subsistencia.

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, y doctrina de la Corte Constitucional frente al tema específico, se adentró en el análisis de la prueba de la calidad de víctima de los solicitantes, la temporalidad de los hechos que generaron el desplazamiento y consecuencial abandono forzado, la relación jurídica del solicitante con el predio, la calidad con que actúa la opositora, el contexto

de violencia, concluyó que, si bien los hermanos **CAMPOS GÓMEZ** son efectivamente víctimas de la violencia y sufrieron un daño por los hechos ocurridos en el año 2004 en los cuales se dio el homicidio de su madre Bárbara Gómez Guerrero, y por lo tanto tienen derecho a acceder a las medidas y mecanismos de reparación integral que deben ser reconocidos vía administrativa, con fundamento en el material probatorio recaudado, no se configura en el presente caso el despojo alegado frente al predio 'Villa Luz' en tanto no se causó un daño, ni económico ni patrimonial y mucho menos se configuró una lesión enorme, toda vez que el negocio jurídico se realizó por un precio superior al comercial determinado en el avalúo del IGAC; adicionalmente que no se encuentra acreditado un vicio del consentimiento que genere nulidad absoluta o inexistencia del negocio jurídico en relación.

En consecuencia, consideró que no resulta procedente la restitución del inmueble reclamado, y que en caso que se acceda a la misma, se debe reconocer compensación en favor de la opositora **BERTHA MANTILLA JAIMES**, toda vez que según las pruebas aportadas su actuación puede ser catalogada como de buena fe exenta de culpa.

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 los señores **CESAR, EDY, FERNANDO y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, fueron despojados con ocasión del conflicto armado interno del predio rural denominado 'Villa Luz', ubicado en la vereda San Pedro, del municipio de Sabana de Torres, departamento de Santander, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-2968 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y la Cédula Catastral No. 68655 00 01 0006 0111 000.

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, y, ii.) La configuración de las condiciones legales para el despojo de tierras.

3.1. 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 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 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.

3.1.1. La Calidad de Víctima de los Solicitantes

La Ley 1448 de 2011 tiene como objetivo, entre otros, regular lo concerniente a la reparación de las víctimas del conflicto armado. Ahora bien en su artículo 3 al delimitar la definición de víctimas para efectos de su aplicación, determinó: *“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 1 de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.”*

De igual forma, el mismo artículo preceptuó que: *'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.'*

En el caso bajo estudio los solicitantes sostuvieron que el 30 de mayo de 2004, su madre, Bárbara Gómez Guerrero, fue asesinada por integrantes del Bloque Central Bolívar de las Autodefensas Unidas de Colombia – AUC, en su vivienda; y que en los mismos hechos resultó herida la señora **EDY CAMPOS GÓMEZ**, en una de sus extremidades inferiores. Adicionalmente en la misma fecha salieron desplazados del predio objeto de reclamación y en el cual se dieron los hechos relatados.

Revisado el material probatorio obrante en el plenario, se tiene que el homicidio de la señora Gómez Guerrero y las lesiones de la señora Campos Gómez, de acuerdo con lo informado por la Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz (f. 69 y 474 Juz.), en hechos ocurridos el 30 de mayo de 2004 en la finca Villa Luz del municipio Sabana de Torres, fue confesado por los postulados Ricardo Sánchez Martínez alias 'Firulay', Oscar Leonardo Montealegre y Luis Jesús García Ortega, integrantes del Bloque Central Bolívar de las AUC.

De otra parte de conformidad con la certificación emitida por la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, se tiene los señores **CESAR, EDY y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, se encuentra incluido en el Registro de Víctimas por desplazamiento forzado ocurrido el 10 de marzo de 2005 (f. 205 a 206 Juz.)

Así las cosas, conforme el material probatorio recaudado, se encuentra acreditado que los señores **CESAR, EDY, FERNANDO y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ** tienen la calidad de víctimas indirectas, por el homicidio de su madre Bárbara Gómez Guerrero a manos de miembros del Bloque Central Bolívar de las AUC, en hechos ocurridos el 30 de mayo de 2004, y, los señores **CESAR, EDY y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, la de

víctimas directas, por el desplazamiento forzado derivado de dicho homicidio, así como de las amenazas percibidas con posterioridad.

3.1.2. La Calidad de Propietario del Predio Objeto de Restitución y la Variación de Tal Calidad

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

En el caso objeto de análisis, está acreditado que los señores **CESAR, EDY, FERNANDO** y **MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, era los propietarios del bien inmueble objeto de restitución, en cifras equivalentes al 40%, 20%, 20% y 20%, respectivamente, por haberlo adquirido por adjudicación en sucesión así: Un 20% en favor del señor **CESAR CAMPOS GÓMEZ** en sucesión del señor Amilcar Campos Castellanos, protocolizada mediante Escritura Pública No. 307 del 30 de septiembre de 1998, y los restantes porcentajes en favor de **CESAR, EDY, FERNANDO** y **MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, en sucesión de la señora Bárbara Gómez Guerrero, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1262 del 06 de marzo de 2006. Calidad ésta que varió e 21 de marzo de 2006, fecha en la cual dieron el predio en venta a los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, mediante Escritura Pública No. 1603 del 21 de marzo de 2006.

Por lo tanto, se encuentra acreditada la calidad de propietarios que los solicitantes ostentaban 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.

3.1.3. El Despojo de Tierras

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’¹.

¹ <http://lema.rae.es/drae/?val=despojo>

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 predio”².

Corresponde pues el despojo 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. 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, el despojo puede considerarse como un proceso mediante el cual partir del ejercicio de la violencia o la coacción, se priva de manera permanente a un individuo de un bien o derecho.

El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 al definir el 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”*.

Así pues, de la estructuración normativa del despojo, se derivan tres elementos o presupuestos axiológicos para su configuración, a saber: i.) El aprovechamiento de una situación de violencia, ii.) La privación arbitraria de la propiedad, para el caso que nos convoca, y, 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.

² 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

3.1.4. Las Presunciones Legales de Ausencia del Consentimiento

El legislador con el objeto de facilitar a las víctimas del conflicto armado el derecho a la restitución jurídica y material de los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, la ley 1448 de 2011 consagró en el artículo 77, las presunciones de derecho y legales en relación con ciertos contratos que fueron celebrados por las víctimas, para lograr la convicción del Juez, e inferir que efectivamente existió falta de consentimiento o de causa lícita. Sin embargo, para que dichas presunciones puedan salir adelante, los hechos en que se fundan deben estar debidamente probados, y además no deben existir pruebas que desvirtúen los hechos presumidos.

3.1.5. Las 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.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha declarado y ampliado el alcance de la definición 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, si bien 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, no menos cierto es que en tales casos se exige que exista un aprovechamiento de tal situación, y que se den unas ventajas económicas excesivas.

3.1.6. El Caso Concreto

En el caso concreto, se afirmó en el escrito de solicitud de restitución, que, el homicidio de la señora Bárbara Gómez Guerrero, a manos de miembros del Bloque Central Bolívar de las AUC, en hechos ocurridos el 30 de mayo de 2004, y en los cuales resultó herida la señora **EDY CAMPOSGÓMEZ**, generaron temor en los solicitantes, lo que llevó a su desplazamiento del predio reclamado; y adicionalmente, que dicha situación, generó una difícil situación económica, lo que conllevó, ante la imposibilidad de seguir explotando el predio y la pérdida de los cultivos y la venta del ganado, que se diera la venta del predio 'Villa Luz' a un bajo precio.

En el mismo sentido, en la copia del documento denominado 'Registro de hechos atribuibles a grupos organizados al margen de la ley' de la Fiscalía General de la Nación (f. 478 Juz.), se constata que el señor **CESAR CAMPOS GÓMEZ**, al relatar los hechos de que fueron víctimas indicó:

El 30 de mayo como las ocho de la noche ya estábamos encerrados viendo televisión mi mamá Bárbara Gómez Guerrero estaba durmiendo con el hijo mío Cesar Amilkar de un añito, mi hermana Edith (...) empezó a hacer aseo

cuando llegaron 4 tipos preguntando por mi mamá, que se habían varado que llamaran a mi mamá para que les colaborara para desvararlos, mi hermana llamó a mi mamá a lo que mi mamá salió de la pieza estaba recién operada de una pierna ella salió con el niño en el brazo y en la otra mano llevaba un palo de escoba como bastón, al salir de la casa uno de los tipos la agarró de la cara la botó al corredor y el otro tipo empezó a dispararle mi mamá a lo que cayó al piso ella abrazó a mi hijo y el tipo empezó a dispararle en la cabeza y uno de ellos agarró al niño del brazo lo tiró a un lado y mi hermana Edith agarró a un tipo que le estaba disparando a mi mamá, lo abrazó e decía que no la matara y el tipo la empujó le hizo unos tiros y uno le dio en el pie izquierdo y yo quedé en la entrada de la casa y me hicieron ponerme boca abajo, después de haber matado a mi mamá preguntaron por mi hermano Fernando Campos Gómez que también lo andaban buscando para matarlo, nos hicieron encerrar en la casa los tipos le dispararon a las ruedas del tractor, la camioneta, yo reconocí a uno porque al frente de la finca vivían los nonos de él, uno de los autores fue Jhon Fredy Caicedo y el otro Ricardo Sánchez, ellos están presos por este hecho y por eso nos tocó abandonar el pueblo y salir del país y vender la finca a bajo precio.

Finalmente, al presentar las alegaciones de conclusión, los solicitantes, quienes actúan a través de la UAEGRTD, señalaron que el negocio celebrado los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, está viciado por cuanto el mismo se originó en el estado de necesidad en el que se encontraban después del homicidio de su progenitora y su posterior desplazamiento forzado.

Conforme el material probatorio hasta el momento analizado, advierte ésta magistratura, de cara a las presunciones legales establecidas en el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, que en el presente caso se encuentran presentes los hechos en que se funda la presunción consagrada en el literal 'a' del numeral segundo del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, teniendo en cuenta que fue demostrado que el negocio jurídico celebrado entre los solicitantes y los señores Candela y Gamboa, recayó sobre el predio objeto de la solicitud de restitución, del cual fueron desplazados forzosamente los solicitantes **CESAR, EDY y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, correspondiendo entonces verificar, si de las pruebas allegadas al plenario, se logra desvirtuar dicha presunción, esto es, si a pesar de los solicitantes haber sido desplazados del predio, en el respectivo contrato de compraventa, existió consentimiento y causa lícita, y además aquel no estuvo viciado.

Adicionalmente deberá establecerse si, en caso de que existan pruebas que desvirtúen la presunción en comento, se dan o no los elementos axiológicos del despajo.

Revisadas las pruebas arrimadas al plenario, se encuentra que el señor Samuel Candela Monsalve, quien adquirió el predio reclamado de manos de los solicitantes, al indagársele sobre la negociación efectuada con éstos, señaló que el único contacto que tuvo con ellos fue la compraventa del predio 'Villa Luz', y que la misma se dio por intermedio de un comisionista de nombre Demetrio Cabrera, quien fue el encargado de mostrar el inmueble, y que posteriormente se acordó una cita con el señor **FERNANDO CAMPOS** en Bucaramanga, en donde tras negociar se pactó un precio de \$6.700.000 por hectárea y se suscribió la respectiva promesa de compraventa, la cual fue elaborada por el abogado de confianza de los solicitantes, Erwin Arenas, procediéndose con el pago conforme lo estipulado y finalmente con la suscripción de la Respectiva Escritura Pública (f. 354 y 698 Juz.).

De igual forma, señaló el señor Candela Monsalve, que para el momento de la negociación no tuvo conocimiento del homicidio de la señora Bárbara Gómez Guerrero, y que, ni los solicitantes, ni el abogado Arenas, le hicieron mención alguna al respecto, limitándose a informarle que se encontraba en trámite la sucesión de ésta (f. 355 y 698 Juz.).

Dichas afirmaciones fueron ratificadas por la señora Esperanza Gambóa, cónyuge de Samuel Candela Monsalve, quien además señaló que cuando estuvieron en la finca objeto de reclamación, preguntaron a la esposa del señor Benjamín, sobre la zona y ésta les manifestó que era tranquilo; y adicionalmente, que de haber tenido conocimiento sobre los hechos de violencia que fueron víctimas los solicitantes no hubieran hecho el negocio. (f. 707 Juz.).

El testigo Libardo Sánchez Castillo, dijo tener conocimiento de la venta efectuada por parte de los solicitantes respecto el predio 'Villa Luz', pues el señor **FERNANDO CAMPOS GÓMEZ**, acudió a él como comisionista en

2005 para que le ayudara a vender dicha parcela, al respecto el señor Sánchez Castillo declaró (f. 363 Juz.):

Fernando quería que le ayudara a vender esa parcela yo no le pare muchas bolitas porque ellos pedían a 8 millones de pesos y era una parcela que no tenía instalaciones y no tenía pasto sembrado ya que ellos la tenía para el cultivo de arroz y ya casi sembraba arroz en la zona de sabana yo le decía a Fernando que era una parcela aproximadamente de 6 millones y la relación conmigo no era muy buena le sugerí que buscara otro comisionista por que el prácticamente decía que tenía que valer más 6 millones de pesos por que era una parcela para cultivo de arroz y además había un abogado de apellido arenas era el encargado de venderla porque el estaba sacando la sucesión y hay gente que no les gusta meterse en esos enredos de sucesiones porque cuando hay menores hay que pedirle permiso al Juez de la república para vender derechos de menores, supe después que la había comprado don Samuel Candela, don Samuel Candela le hizo instalaciones la sembró en pasto le hizo poso perforado le arreglo cercas y se la vendió a Gustavo verdugo antes se me quedo una observación pequeña el señor candela le metió un buldócer y desbarato las piscinas para el cultivo de arroz parece que el al mover esas piscinas encontró un carro desbaratado se suponía que los comentarios de la gente era que era un carro robado después don Samuel Candela se la vende a don Gustavo Verdugo don Gustavo Verdugo la tiene un tiempo prudencial ya la parcela arreglada y se la vende a Jose Rincón que había vendido las 100 hectáreas en papayal que yo le había conseguido 15 años antes, hasta ahí la historia de esa parcela.

Por su parte el abogado Erwin Arenas del Pino, al declarar, reconoció haber elaborado el contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores **CESAR, EDY, FERNANDO** y **MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, y Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, y señaló que el mismo se dio por la persecución de que fueron víctimas los solicitantes por parte de grupos armados (f. 689 Juz.).

Adicionalmente refirió que el precio fue pactado entre las partes y que el mismo ascendió a aproximadamente \$200.000.000. En tal sentido dijo (f. 689 Juz.)

En esa época se presentó el Señor Candela a comprar la finca, y entre ellos acordaron un precio con el señor Candela, que fue por lo que vendieron, doscientos y punta de millones, fue un menosprecio del valor real de la finca, pero por la urgencia no podían ponerse a discutir valores, era recoger lo que pudieran e irse y así llegaron al precio con el señor Candela, fueron doscientos veintisiete millones de pesos, de eso acordaron medios de pago, creo que el primero fue 80 millones y el resto a plazos. La plata me la llevaban a la oficina y yo se las entregaba, algunas platas se consignaron en el banco, en una cuenta de ellos, porque creo que ya se habían ido para Canadá.

No obstante reconocer la situación de violencia de que fueron víctimas los solicitantes, al preguntársele si dentro de la negociación advirtió presión por parte de los compradores, el abogado Arenas del Pino, aseveró que: *'el negocio fue un negocio normal, unos vendedores y unos compradores, yo no creo que hubiera habido presión, simplemente la necesidad de resolver un problema, fue lo que los llevó a vender la finca, en un valor superior al comercio, pero menos, porque necesitaban solucionar su problema, la presión que tenían. Entonces ante esas circunstancias, Cesar y Fernando no me comentaron nada diferente del negocio o que se sintieran presionados por los compradores.'* (f. 690 Juz.).

De otro lado, el señor Demetrio Cabrera, quien fue el comisionista que intermedió en el negocio jurídico celebrado entre los solicitantes y los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, al rendir declaración en el presente trámite, manifestó que fueron los hermanos **CAMPOS GÓMEZ** quienes llegaron a su oficina a consignarle una finca que estaban vendiendo en Sabana de Torres, y al inquirírsele si el señor **FERNANDO CAMPOS GÓMEZ** actuaba asustado dijo que: *'No, eso era una necesidad que tenía que cubrir por allá, como él tenía préstamos, no más.'* De igual forma descartó que se hubiese ejercido violencia por parte del señor Samuel Candela Monsalve, de quien dijo: *'es un señorazo, un señor muy honesto, él es un tipo de aquí de la ciudad, que tiene los negocios acá'* (f. 748 Juz.).

El testigo Libardo Verdugo Cardoso, vecino de la zona y quien se ha desempeñado en la misma como médico veterinario, y además es conocedor de la tradición del predio y la situación de violencia de que fueron víctimas los solicitantes señaló (f. 720 a 721):

Pues de hecho la muerte de la mamá de los Campos Gómez, uno parte de ese punto uno sabe que ellos fueron víctimas, en cuanto si se vieron obligados a irse pues hasta donde yo sé a raíz de la denuncia de la muerte de la señora tuvieron problemas por eso, y les toco pedir asilo, sin embargo había un muchacho que quedaba allá era de los menores, ellos después de la muerte de la señora no se fueron, para el 2004, y vendieron en el 2006, de hecho ellos siguieron ahí en la finca el problemas económicos si tuvieron pero por el cultivo, pero usted sabe que a más de uno se quebró en esa época, ellos también fueron víctimas del tiempo porque dependían del estado climático, tengo sabido que les fue muy mal en el cultivo, (...) tenía problemas económicos y esa parte que fueron víctimas si, las

circunstancias en que ellos vendieron fue por la muerte, y por las autodefensas ya que una persona estaba declarando sobre la muerte de doña Barbará, de hecho se quedaron en la zona, y todos cultivaban con créditos por eso es que ellos realmente esas deudas hacen que uno venda.
(...)

[R]eferente al proceso que se seta [sic] adelantando pienso que uno no puede desconocer que la familia CAMPOS GÓMEZ fueron víctimas del conflicto eso sería absurdo, el asilo de los hijos es evidente, en cuanto al precio de venta y a las condiciones que tenía la finca y habiendo con don SAMUEL CANDELA cuando el compro el pago estaba más o menos la condición en que se encontraba la finca eso ya lo decidirá la Justicia si fue bien paga la finca para la época igual Don Samuel y mi papá compraron eso sin que más adelante fuera a tener complicaciones se puede decir que compraron de buena fe, y relativamente esta Ley es nueva, como se ha mencionado la gente comprara sin tanta desconfianza se compraba.

Subrayado fuera de texto.

Finalmente el testigo Benjamín Benítez Durán, quien trabajó como administrador de la finca siendo propietarios los hermanos CAMPOS GÓMEZ, señaló que tuvo continuidad en su cargo después de la compra del predio por parte de los señores Candela y Gamboa, y estuvo al frente del mismo hasta que estos lo dieron en venta al señor Gustavo (f. 724 Juz.).

De otra parte, en cuanto al precio pactado y efectivamente pagado a los solicitantes, se observa que si bien en la Escritura Pública No. 1603 del 21 de marzo de 2006 se fijó como precio de la venta del predio 'Villa Luz' la suma de \$40.000.000 (f. 36 Juz.), se tiene que conforme la respectiva promesa de compraventa suscrita entre **CESAR, EDY, FERNANDO y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, y Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa (f. 39 Juz.), y, las declaraciones de los señores Candela Monsalve, Gamboa y Arenas del Pino, el precio realmente pagado por el predio fue \$227.000.000.

Así mismo, se advierte que de conformidad con el avalúo comercial rendido por el IGAC el valor del predio 'Villa Luz' para el año 2006, época en la cual los solicitantes lo dieron en venta a favor de los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, el valor comercial estimado para dicho inmueble era de \$218.181.398.

Conforme el material probatorio analizado, advierte ésta magistratura que, fue el señor **FERNANDO CAMPOS GÓMEZ** quien desde el año 2005

empezó a contactar comisionistas para poner en venta el predio objeto de reclamación, acudiendo para ello a los señores Libardo Sánchez Castillo y Demetrio Cabrera, siendo éste último el que intermedió en el negocio jurídico suscrito con los señores **CADELA** y **GAMBOA**.

Adicionalmente que, tal como lo sostuvo el abogado **Erwin Arenas del Pino**, profesional del derecho que asesoró a los señores **CESAR, EDY, FERNANDO** y **MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, en el desarrollo de las negociaciones que llevaron a la venta del predio objeto de la presente solicitud de restitución, dentro del mismo no hubo presión o coerción por parte de los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa. Aunado a ello, conforme las declaraciones de estos, las cuales no fueron tachadas dentro del plenario, al momento de efectuar el negocio jurídico de compraventa, no tenían conocimiento de la situación de violencia de que habían sido víctimas los solicitantes, ni del homicidio de la señora Bárbara Gómez Guerrero.

De otro lado, se tiene que el valor efectivamente pagado por los señores Candela y Gamboa, esto es, \$227.000.000, fue incluso superior al valor comercial del predio para el año 2006, el cual conforme el avalúo rendido dentro de éste proceso por le IGAC ascendía a \$218.181.398.

De igual forma se advierte que no existe prueba o indicio alguno que permita inferir que los hechos de que fueron víctimas los señores **CAMPOS GÓMEZ**, perpetrados por grupos paramilitares, hubieran tenido como horizonte que éstos transfirieran el predio en favor de los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa, u otra persona.

De hecho, contrario a ello, se observa que con posterioridad al homicidio de la señora Gómez Guerrero, ocurrido el 30 de mayo de 2004, los solicitantes **CESAR** y **EDY CAMPOS GÓMEZ** siguieron viviendo en el predio hasta marzo de 2005, tal como expresamente lo señaló el señor **CESAR CAMPOS GÓMEZ** ante la **UARIV** (f. 43 Juz.), y como lo declaró el testigo Libardo Verdugo Cardoso (f. 720 Juz.); e incluso, con posterioridad a esa fecha, la los solicitantes siguieron administrando el predio a través

del señor Benjamín Benítez Duran, y hasta el momento en que se dio la venta.

Bajo tal panorama, no puede sostenerse que no existió consentimiento por parte de los señores **EDY, MARÍA ELENA, FERNANDO y CESAR CAMPOS GÓMEZ**, al momento de suscribir la Escritura Pública No. 1603 del 21 de marzo de 2006 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, pues tal como se estableció en acápite anteriores, fueron estos quienes pusieron en oferta el predio, y los compradores acudieron a celebrar el negocio a través de un comisionista por aquellos contratado.

Tampoco puede sostenerse que en el sub judice existió un aprovechamiento de la situación de violencia por parte de los señores Candela y Gamboa, pues se itera que, los mismos no tuvieron conocimiento de los hechos de que fueron victima los solicitantes, ni estos pusieron de presentes los mismos; acudieron a comprar el predio por cuanto éste había sido consignado al comisionista Demetrio Cabrera por parte de los hermanos **CAMPOS GÓMEZ** y pagaron un precio incluso superior al comercial para la época.

Así las cosas, en cuanto al vicio del consentimiento alegado por los solicitantes, y el cual consideran se originó en el estado de necesidad sufrido por los hechos victimizantes que los afectaron, el mismo no se estructura en el presente caso, pues como se dijo, los compradores no se aprovecharon de la situación de violencia sufrida por la familia **CAMPOS GÓMEZ**, ni obtuvieron provecho económico.

De igual forma, en el caso bajo análisis, no es posible afirmar que se dio privación arbitraria de la propiedad, por cuanto la negación se dio con arreglo a los requisitos legales, y dentro de la misma no existió coerción o violencia por parte de los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa.

Por lo expuesto, si bien los señores **CESAR, EDY, FERNANDO y MARÍA HELENA CAMPOS GÓMEZ**, en efecto, ostenta la calidad de víctimas del conflicto armado, conforme el acervo probatorio anteriormente mencionado, se pudo desvirtuar la presunción legal contenida en el literal

989

‘a’ del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, así como la configuración de los presupuestos axiológicos del despojo, esto es, el aprovechamiento de la situación de violencia de que fue víctima el solicitante y su núcleo familiar, y la privación arbitraria de la propiedad radicada en cabeza de los señores Samuel Candela Monsalve y Esperanza Gamboa al momento de celebrar el negocio jurídico, pues se itera, no existió nexo de causalidad suficiente entre los actos violentos de los que desafortunadamente resultaron víctima la familia **CAMPOS GÓMEZ**, y el negocio jurídico celebrado con éstos, y por el contrario se observa que existió un margen de liberalidad en la negociación que permitió que la venta se suscribiera con el mejor oferente por intermedio del comisionista, lo que desvanece la posibilidad de predicar dichos elementos del despojo, máxime cuando el valor pagado, como ya se dijo, fue superior al comercial para la época.

En consecuencia, se impone negar la solicitud de restitución de tierras, y ordenar la cancelación de la inscripción del predio en el Registro de Tierras Despojadas, así como de las medias ordenadas dentro del presente trámite judicial.

4. Costas

No se condenará en costas por cuanto no se acreditó dolo, temeridad o mala fe por parte de las solicitantes.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ DE 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. NEGAR la solicitud de **RESTITUCIÓN DE TIERRAS ABANDONADAS Y DESPOJADAS**, presentada por los señores **CESAR, EDY CAMPOS GÓMEZ** y coadyuvada por **FERNANDO y MARÍA HELENA**

CAMPOS GÓMEZ, respecto el predio rural denominado 'Villa Luz', ubicado en la vereda San Pedro, del municipio de Sabana de Torres, departamento de Santander, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-2968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y la Cédula Catastral No. 68655 00 01 0006 0111 000.

SEGUNDO. 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 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 303-2968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, correspondientes a las Anotaciones No. 23 y 22. Oficiese y remítase copia auténtica de esta providencia a la UAEGRTD y a la ORIP, respectivamente.

TERCERO. NO CONDENAR en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JULIÁN SOSA ROMERO
Magistrado


PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN
Magistrado


AMANDA JANNETH SANCHEZ TOCORA
Magistrada
(Con salvamento de Voto)