



Tribunal Superior de Cúcuta
Sala Civil

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

**Magistrada Ponente:
AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA**

Aprobado en Acta N°. 94

San José de Cúcuta, veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis.

Decide la Sala la solicitud de restitución y formalización de tierras despojadas o abandonadas forzosamente, presentada por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas¹, Territorial Magdalena Medio, a nombre de Myriam Pérez de Pérez, Álix, Samuel, David, Jaime Pérez Pérez, y Cristóbal y María Azucena Pérez Hernández.

ANTECEDENTES

En ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 82 de la Ley 1448 de 2011, la UAEGRTD en nombre de los antes mencionados presentó solicitud de Restitución y Formalización de Tierras², a través de la cual pretende, entre otras, la restitución jurídica y material del predio rural denominado “Brisas de Payoa” ubicado en la vereda “Bellavista”, jurisdicción del municipio de Sabana de Torres, Departamento de Santander.

El referido inmueble se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-49901 de la Oficina de Registro de Instrumentos

¹ En adelante UAEGRTD.

² fl. 2-23, cdno. 1.



Públicos de Barrancabermeja, y cédula catastral 68655000100090167000; tiene un área de 51ha 3149 mts., y así se alindera: "Norte: partiendo desde el punto 9982 en línea recta en dirección oriente con una distancia de 268,46 mts hasta llegar al punto 9983, colinda con el sr. Guillermo Lamus Fajardo – predio Pénjamo; Oriente: partiendo desde el punto 9983 en línea quebrada que pasa por el punto 9984 en dirección sur con una distancia de 501,4 hasta llegar al punto 9985, colinda con el sr. Guillermo Lamus Fajardo – predio Pénjamo. Se continúa desde el punto 9985 en línea quebrada que pasa por el punto 9993 en dirección sur con una distancia de 498,26 mts hasta llegar al punto 9994, colinda con la señora Gloria Inés Santos Ríos – predio Palestina; Occidente: partiendo desde el punto 9971 en línea quebrada que pasa por los puntos 9972, 9973, 9974, 9975 y 9976 en dirección norte con una distancia de 999,89 mts hasta llegar al punto 9982 colinda con el sr. Jaime Ospina Valderrama -predio El Sendero; sur: partiendo desde el punto 9994 en línea recta en dirección occidente con una distancia de 601,16 mts hasta llegar al punto 9971 colinda con el sr. Guillermo Lamus Fajardo – predio Pénjamo."³.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, expuso:

1° Desde el año 1991 el señor Cristóbal Pérez Esteban, su cónyuge Myriam Pérez Hernández, y su hijos Cristóbal y María Azucena Pérez Hernández, Álix, Samuel, David, Jaime, y Daniel Pérez Pérez, ocuparon el predio baldío denominado "Brisas de Payoa", ubicado en la vereda "Bellavista", jurisdicción del municipio de Sabana Torres, el cual explotaron en actividades agrícolas.

2°. Mediante Resolución No. 0898 del 9 de agosto de 1995, el extinto Instituto Colombiano de Reforma Agraria –Incora- adjudicó la mencionada heredad al señor Pérez Esteban, actuación que se registró en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-49901.

³ Linderos de la solicitud vista a folios 8 del cuaderno juzgado tomo 1, coincidente con el Informe Técnico predial visible a folio 236-241



3°. Durante el tiempo que la familia Pérez Pérez estuvo allí, se vio afectada por la presencia de la guerrilla del “ELN” y el “Frente 20 de las FARC”, quienes transitaban en la zona, efectuando diferentes requerimientos a los habitantes del sector. Asimismo, el Ejército Nacional en varias oportunidades hizo presencia exigiendo al señor Pérez Esteban la venta de aves de corral, lo que generó que el grupo subversivo “ELN” realizara amenazas en contra de la familia.

4°. En el mes de febrero del año 1997 el señor Cristóbal Pérez Esteban fue designado por los pobladores de la vereda como presidente de la Junta de Acción Comunal, cargo que le generó nuevas amenazas por no acceder a las peticiones que le realizaban los guerrilleros, señalándolo por ello como colaborador de los paramilitares.

5°. Por su parte, el grupo ilegal comandado por alias “Camilo Morantes”, tildó al señor Pérez Esteban como auxiliador de la guerrilla, haciendo amenazas contra su vida y la de su familia si continuaban domiciliados en la región; coacción que inicialmente se concretó en contra de su hijo Samuel Pérez, cuando fue interceptado por los insurgentes, quienes lo retuvieron y ejercieron actos de violencia en contra de su integridad física, para exigirle que les suministrara información acerca de la ubicación de la guerrilla; oportunidad en la que fue liberado por cuanto otros trabajadores de la zona, quienes también fueron retenidos, manifestaron que se trataba de una persona honesta; no obstante se le advirtió que su padre debía abandonar el predio, de lo contrario sería asesinada toda la familia.



6°. Tras ese suceso la familia se trasladó hacia el casco urbano de Sabana de Torres, en la vivienda de un amigo de nombre Emilio.

7°. Posteriormente, el señor Cristóbal Pérez asistió a una reunión de presidentes de Junta de Acción Comunal en la que se le entregó una nota informándole que el comandante paramilitar "Camilo Morantes" lo requería en el corregimiento de San Rafael de Lebrija, lugar al cual asistió y tras su regreso comunicó a su esposa Myriam Pérez que sería ejecutado.

8°. El 16 de marzo de 1997⁴, en horas de la noche, y cuando se encontraba descansando en la casa de su amigo Emilio, fue asesinado el señor Cristóbal Pérez Esteban,

9°. Al día siguiente del deceso, la esposa e hijos del señor Cristóbal Pérez se desplazaron a la ciudad de Bucaramanga, lugar donde decidieron no retornar por temor a perder sus vidas, abandonado así el inmueble definitivamente, generándose la pérdida de los cultivos, el retiro del ganado y el deterioro de los demás enseres.

10°. A raíz del asesinato del señor Pérez, la señora Myriam se dedicó a trabajar como empleada del servicio doméstico, y ante la ausencia de recursos económicos, los integrantes de la familia se distanciaron trasladándose a otros municipios para lograr obtener fuentes de ingresos.

⁴ fecha real de los hechos, conforme se registró en el Formato Nacional del Acta de Levantamiento del Cadáver, y no el 16 de abril de 1997 como aparece en el Registro Civil de Defunción.



11°. Posteriormente, el 21 de septiembre de 2002 fue asesinado por los paramilitares en el municipio de Ocaña, su hijo Daniel Pérez, lo que generó un temor insuperable en la familia Pérez Pérez, que les impidió regresar, razón que determinó que continuara abandonado el predio a la espera de que el orden público mejorara en la región.

12°. Pese a que no estaban dadas las condiciones para retornar a la zona por la situación de violencia, y ante el temor que les infundió enterarse por cuenta de sus vecinos de la masacre de la familia Pabón y Galvis Amaya en el año 2006, la señora Myriam Pérez no deseaba enajenar el predio,

13°. En el año 2007 la señora Pérez fue contactada por sus vecinos Graciela Bello Puentes y Cristóbal Pabón, quienes le manifestaron que los señores Benjamín y Henry Roa Mendoza se encontraban interesados en adquirir la finca; teniendo en cuenta el temor que la familia tenía de retornar a la región y debido a las necesidades que atravesaban en ese momento, decidieron celebrar negocio jurídico de compraventa por \$7'500.000, de los cuales pagaron \$4'000.000 a título de arras, para que se efectuara el trámite de sucesión, pues para ese momento el predio aún continuaba en cabeza del señor Cristóbal Pérez Esteban.

14°. Mediante escritura pública No. 265 del 13 de junio de 2007 se efectuó la adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal a favor de Myriam Pérez de Pérez en un 50%, así como de sus hijos Cristóbal y María Azucena Pérez Hernández,



David, Álix, Jaime, y Samuel Pérez Pérez, en un 8.33% para cada uno.

15°. Realizado el trámite de sucesión, los señores Benjamín y Henry Roa Mendoza manifestaron a la señora Myriam Pérez de Pérez, que la escritura de venta debía otorgarse a favor del señor Javier Villareal, persona a la que le habían transferido el predio y quién canceló el saldo de \$3'500.000; dinero que se dividió entre sus hijos, por cuanto el primer pago fue destinado en su totalidad para sufragar los gastos del proceso de sucesión.

16°. Finalmente, los reclamantes terminaron transfiriendo la propiedad del predio "Brisas de Payoa", mediante escritura pública No. 1864 del 27 de julio de 2007, a favor de varias personas naturales, quienes en el 2011 constituyeron la Sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S.

Actuación procesal del juzgado instructor y la oposición presentada a la solicitud de restitución.

El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja admitió la solicitud de restitución⁵, entre otras órdenes, prescribió la publicación de dicha decisión para los fines señalados en el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011, garantizando de este modo el derecho a la contradicción y defensa de terceros, llamado u oportunidad que no fue atendido por persona alguna.

⁵ fl. 312-319 tomo 2 ppal.



Se vinculó al trámite a la Sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S., propietaria actual del inmueble, a Ecopetrol S.A., a fin de que informara sobre las anotaciones inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria respecto de las afectaciones legales de dominio y/o uso de los predios, y al Banco Agrario de Colombia S.A., como acreedor hipotecario.

La primera se opuso a las pretensiones para lo cual adujo que no se configuró despojo alguno sobre el predio "Brisas de Payoa", pues las personas que adquirieron la heredad lo hicieron bajo los supuestos de legalidad y buena fe. Adicionalmente presentó las excepciones que denominó: "BUENA FE", "AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO" y "CONTRATO CON OBJETO Y CAUSA LÍCITA", fincados en que la celebración del negocio está amparado en la liberalidad de los contratantes y la exteriorización de un consentimiento libre de vicios, sin presión de grupos armados de manera directa o indirecta. Se añadió que el predio se adquirió del propietario, Henry Salcedo Sierra, quien manifestó su intención libre y voluntaria de vender y de formar parte de Coopagroindustrial Ltda. Finalmente, se elaboró un recuento de la cadena de tradición y se solicitó la declaratoria de legalidad de las ventas efectuadas.⁶

El Banco Agrario de Colombia S.A., precisó que figura a nombre de la Sociedad Industrias Payoa S.A.S., cuatro obligaciones crediticias vigentes, las cuales se encuentran respaldadas con garantía hipotecaria de primer grado a su favor, razón por la cual y tras considerar que actuó con buena fe exenta de culpa, solicitó compensación.

⁶ fl 17 – 29, tomo 3 ppal.



Instruido el proceso, el mismo fue remitido a esta Corporación. Se avocó conocimiento y corrió traslado a los intervinientes para que presentaran sus alegaciones finales.

Manifestaciones finales realizadas por los intervinientes y el Ministerio Público.

La UAEGRTD consideró que la señora Myriam Pérez de Pérez y su núcleo familiar tuvieron que abandonar el predio solicitado en restitución y posteriormente venderlo como consecuencia directa del conflicto armado interno generándose un daño continuado que perduró hasta el año 2007, teniendo en cuenta que la presencia de los grupos al margen de la ley no le permitían a la familia retornar.⁷

El apoderado de la Sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S., refirió que no les fue permitida una debida participación dentro del trámite administrativo pues se limitó a aportar los documentos que acreditaran la propiedad y la representación legal de la empresa, sin que se les fuese posible realizar una intervención relevante, perjudicando con ello sus derechos.

En cuanto a la celebración del negocio jurídico señaló que el precio pactado por el predio "Brisas de Payoa" fue superior al mencionado por la solicitante, conforme así se registró en la promesa de compraventa suscrita entre la señora Myriam Pérez como vendedora y los señores Benjamín Mendoza Niño y Henry Roa Parra como compradores. Acotó que la celebración del mismo no guarda relación con los hechos aludidos en la solicitud, pues de un

⁷ fs. 201-205, cdno Trib.



lado, la muerte del señor Cristóbal Pérez Esteban ocurrió 8 años antes de su celebración, además de que su ocurrencia no fue dentro del predio objeto de restitución; en cuanto al deceso del señor Daniel Pérez Pérez, dijo que acaeció en una jurisdicción diferente a Sabana de Torres, esto es, en el municipio de Ocaña, Departamento Norte de Santander; precisó, que el temor fundado al que se hace alusión a raíz de la masacre de las familias Pabón y Galvis Amaya, no tuvo incidencia, pues el negocio se convino el 1° de septiembre de 2005 y el suceso acaeció en el año 2006. Finalmente, impetró su reconocimiento como opositor de buena fe exenta de culpa.⁸

El Agente del Ministerio Público guardó silencio.

CONSIDERACIONES

Competencia.

Por configurarse las previsiones de que trata el artículo 79⁹ de la Ley 1448 de 2011 esta Corporación es competente para proferir sentencia.

Presupuestos de la acción de restitución de tierras.

De conformidad con lo previsto en los artículos 75¹⁰ y 76¹¹ de la referida ley, son presupuestos de la acción: 1) La inscripción del

⁸ fls. 173 a 175 cdno. 1 Tribunal.

⁹ COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE RESTITUCION: "Los Magistrados de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial Sala Civil, especializados en restitución de tierras, decidirán en única instancia los procesos de restitución de tierras, y los procesos de formalización de títulos de despojados y de quienes abandonaron en forma forzosa sus predios, en aquellos casos en que se reconozcan opositores dentro del proceso. Así mismo, conocerán de las consultas de las sentencias dictadas por los Jueces Civiles del Circuito, especializados en restitución de Tierras..."

¹⁰ "Las personas que fueran **propietarias** o poseedoras de predios... que hayan sido despojadas de éstas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de hechos que configuren



predio objeto del proceso en el Registro de Tierras Presuntamente Abandonadas y Despojadas. 2) La relación jurídica del solicitante con el inmueble que reclama en restitución; 3) El hecho victimizante que debe consistir en un daño por hechos ocurridos a partir del 1° de enero de 1991, como consecuencias 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; 4) La configuración del abandono y presunto despojo.

Para acceder a la pretensión los referidos elementos deben concurrir en su totalidad, en tanto la ausencia de uno sólo de ellos hará infructuosa la acción. En caso positivo se analizará el aspecto relacionado con la buena fe exenta de culpa.

CASO CONCRETO

1. La inscripción del predio objeto del proceso en el Registro de Tierras Presuntamente Abandonadas y Despojadas: Mediante Resolución No. 01801 del 17 de junio de 2015, una vez agotado el trámite administrativo, la UAEGRTD inscribió el predio en el referido registro.

Si bien se adujo por el opositor que la entidad administrativa no le permitió realizar una intervención relevante en defensa de sus intereses, lo cierto es *i)* que dicho trámite se adelantó conforme lo

las 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, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente...”

¹¹ REGISTRO DE TIERRAS PRESUNTAMENTE DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE: “...La inscripción de un predio en el registro de tierras despojadas será requisito de procedibilidad para iniciar la acción de restitución...”.



previsto en el artículo 3° del Decreto 4829 de 2011, *ii*) no se acreditó haber presentado reparo alguno ante esa entidad (artículo 26 *lb.*) y *iii*) en el trámite del proceso judicial no se impugnó la inscripción en el registro conforme lo prevé el artículo 95 de la Ley 1448 de 2011.

2. Relación jurídica de los solicitantes con los predios objeto de restitución: En el *sub judice* la relación jurídica que los solicitantes tuvieron con la parcela “Brisas de Payoa” estuvo dada por su condición de propietarios, calidad que adquirieron mediante escritura pública N°. 265 del 13 de junio de 2007 de la Notaría Única de Sabana Torres¹², inscrita en el folio de matrícula N°. 303-49901¹³, en virtud de la sucesión del señor Cristóbal Pérez Esteban, quien a su vez adquirió por adjudicación del extinto Instituto Colombiano de Reforma Agraria, mediante Resolución No. 0898 de 09 de agosto de 1995.¹⁴

En consecuencia, los solicitantes tienen titularidad y legitimidad¹⁵ para incoar la presente acción.

3. El hecho victimizante: Con la intención de propiciar un mejor entendimiento de la gravedad de los hechos expuestos en la solicitud que ocupa la atención de la Sala, se considera pertinente hacer remisión, por economía procesal, al contexto de violencia que presentó el Municipio de Sabana de Torres donde se ubica el predio objeto del proceso, y al que se ha hecho referencia por parte de la Corporación en diferentes providencias,¹⁶ así como a la información

¹² fls. 55-59 cdno. Juzg. tomo 3

¹³ fls. 60-69 cdno. Juzg. tomo 3

¹⁴ fls. 163, cdno. 1 juzgado.

¹⁵ Artículo 81 Ley 1448 de 2011

¹⁶ Expedientes 680813121001-2014-00002-01 y 680813121001-2013-00053-00



suministrada por la Consultoría para los Derechos Humanos y el Desplazamiento –CODHES-.¹⁷

Adicionalmente, memorar que de conformidad con lo previsto en los artículos 3° y 75 de la Ley 1448 de 2011 se consideran víctimas a las personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño 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. También son víctimas “el cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguineidad, primero civil de la víctima directa...”¹⁸. Esas infracciones, para efectos del presente asunto, deben haber acaecido a partir del 1° de enero de 1991.

En relación con el término “con ocasión del conflicto armado” la Corte Constitucional¹⁹ precisó que el mismo tiene un sentido amplio que no lo circunscribe a situaciones de confrontación, o actividades de determinados actores alzados en armas o en ciertas zonas geográficas²⁰, por lo que el operador judicial debe examinar en cada caso concreto las circunstancias ocurridas en el contexto de violencia a efecto de determinar si existe una relación cercana y suficiente con el conflicto interno como vínculo de causalidad necesario para establecer la condición de víctima al amparo de la Ley 1448 de 2011.

¹⁷ fls. 98 a 106 cdno. del Tribunal

¹⁸ Artículo 81 *ejusdem*.

¹⁹ Sentencia C-781 de 2012

²⁰ Sentencia C-253A de 2012



Así las cosas, tiene decantado la jurisprudencia constitucional²¹ que se ostenta la condición de víctima cuando los hechos acaecidos guardan una relación de conexidad suficiente con éste. Desde esa perspectiva se han reconocido como hechos acontecidos en el marco del conflicto armado, entre otros: *i)* los desplazamientos forzosos intraurbanos²², *ii)* la violencia generalizada²³, *iii)* confinamiento de la población²⁴, *iv)* amenazas provenientes de actores armados desmovilizados²⁵, *v)* hechos atribuibles a bandas criminales²⁶, y *vi)* hechos atribuidos a grupos armados no identificados²⁷.

El artículo 1° de la Ley 387 de 1997²⁸ refiere que la persona en condición de desplazamiento es aquella “que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de cualquiera de las siguientes situaciones: Conflicto armado interno, disturbios y tensiones interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de Derechos Humanos, Infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias emanadas de las situaciones anteriores que puedan alterar o alteren drásticamente el orden público”. Por ello, la condición de persona desplazada por la violencia se adquiere como consecuencia de la violencia generalizada, y puede tener lugar a nivel rural, urbano, o en una localidad, municipio

²¹ Sentencia T-087 de 2014

²² Sentencia T-268 de 2003

²³ Sentencia T-821 de 2007

²⁴ Sentencia T-402 de 2011

²⁵ Sentencia 815 de 2007

²⁶ Sentencia T-129 de 2012

²⁷ Sentencia T-265 de 2010

²⁸ Por la cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado; la atención, protección, consolidación y esta estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia en la República de Colombia



o región y no es necesario que se acompañe de amenazas, hostigamientos o ataques, basta que se dé un temor fundado.²⁹

Establecido lo anterior, corresponde a la Sala determinar si la señora Myriam Pérez y su núcleo familiar pueden ser considerados como víctimas por haber sufrido individual o colectivamente un daño 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.

Se afirmó en la solicitud que desde el año 1991 la familia Pérez Pérez explotó agrícolamente el predio “Brisas de Payoa” ubicado en la vereda “Bellavista” del municipio de Sabana de Torres; durante su permanencia en dicho inmueble ejerció influencia en esa zona del País la guerrilla del “ELN” y el “Frente 20 de las FARC”. En febrero de 1997 el señor Cristóbal Pérez Esteban fue designado como presidente de la Junta de Acción Comunal, cargo que le generó amenazas por no acceder a las peticiones que le realizaban los guerrilleros quienes lo señalaban como colaborador de los paramilitares, mientras que estos últimos, comandados por alias “Camilo Morantes” lo tildaban como auxiliador de aquellos.

Las amenazas que recibió el señor Pérez Esteban se materializaron inicialmente en su hijo Samuel, quien fue retenido y ultrajado por los paramilitares exigiéndole suministrar información sobre la ubicación de la guerrilla, oportunidad en la que fue dejado en libertad bajo la advertencia de que su padre debía abandonar el

²⁹ Sentencia T-006 de 2014



predio o de lo contrario sería asesinada toda la familia; por ese motivo y ante las constantes amenazas se trasladaron hacia el casco urbano de Sabana de Torres, concretamente a la vivienda de un amigo de nombre Emilio. Posteriormente, cuando Cristóbal asistió a una reunión de presidentes de Junta de Acción Comunal fue requerido por el paramilitar 'Camilo Morantes' quien en el corregimiento de San Rafael de Lebrija le informó que sería ejecutado, como efectivamente aconteció el 16 de marzo de ese mismo año. A raíz de ese infortunado suceso, presas del miedo y temor, la esposa y unos hijos del señor Pérez se desplazaron a la ciudad de Bucaramanga, pues temían perder sus vidas.

La señora Myriam Pérez de Pérez expresó que durante el tiempo que permanecieron en el predio "Brisas de Payoa", esto es, entre los años 1991 y 1997 militaban por ese sector los grupos subversivos del ELN y las FARC. Precisó: "estaba un Manuel Gustavo Chacón y Lenis, de las FARC, había uno que le decían 'Calixto', también se metieron los paramilitares, eso fue mucho la matazón de gente que hubo por todos lados, las veredas quedaron totalmente solas. De los paramilitares estaba 'Camilo Morantes, el tal William y Alfredo", esos tres eran los que se habían tomado sabana de torres"³⁰.

Respecto al homicidio de su esposo, señor Cristóbal Pérez Esteban, narró que primero fue amenazado por la guerrilla del ELN, sin embargo, posteriormente, el 16 de marzo de 1997 fue asesinado al parecer por los paramilitares. Puntualmente la señora Pérez dijo:

la muerte de mi esposo sucedió el 16 de marzo de 1997, a él lo mataron en Sabana de Torres, primero lo amenazó el ELN para que se fuera, después fue amenazado por los paramilitares quienes lo citaron a San Rafael para una

³⁰ fl. 120, cdno. 1 juzgado



entrevista con Camilo Morantes, él bajó para haber qué era lo que le iba a decir y desde ese día dijo que lo insultó, lo trató mal y que lo iba a matar si no se iba para allá a administrarle unos billares, unos negocios... él llegó a la casa todo acongojado, me dijo mire, lo único que yo le digo es que estén preparados porque a mí me van a matar, sea el uno o sea el otro de los grupos a mí me matan, entonces, no se preocupe, vamos a ver qué pasa... o sea nos catalogaron de que nosotros éramos auxiliares de la guerrilla por un señor llamado Pedro Quevedo, el bajó por allá porque como le mataron a la señora Fanny, que era la esposa de él, la mataron ahí en la vereda y la enterraron en una montaña que había cerquita donde nosotros. Él vino y nos dijo como a las 5 de la mañana, mire don Cristóbal, usted tiene que ayudarme a buscar a Fanny, me la mataron anoche se la llevaron de la casa y usted como presidente de la Junta de Acción Comunal le pertenece ayudármela a buscar, nosotros nos fuimos todos a ayudársela a buscar, duramos 3 días buscándola, no encontramos nada, después de un tiempo entonces la encontraron, entonces él fue para San Rafael y por allá dijo que nosotros éramos los culpables de que le hubieran matado la señora y que nosotros apoyábamos a los grupos de la guerrilla, cuando eso nunca sucedió, entonces de ahí se dio la muerte de mi esposo también.

Lo expuesto por la señora Myriam Pérez fue corroborado por sus hijos Alix, Cristóbal, David, Jaime, María Azucena y Samuel Pérez, quienes coinciden en los pormenores de su declaración. Los declarantes son contestes en afirmar que el asesinato de su padre derivó de un comentario del señor Pedro Quevedo, a quien según los hermanos Pérez, a principios de enero de 1997, la guerrilla le asesinó y desapareció su esposa Fanny González, razón por la cual acudió a pedirles ayuda; narran que luego de 2 días de infructuosa búsqueda decidieron apartarse, situación que disgustó al señor Quevedo y lo llevó acudir a los paramilitares al mando de Camilo Morantes para señalar al señor Pérez Esteban como auxiliar de la guerrilla, lo cual desencadenó en una orden del líder de las Autodefensas de asesinarlo.

Manifestaron, que el señor Cristóbal Pérez Esteban se desplazaba a la "vereda la Y" cuando fue abordado por dos hombres armados, quienes le advirtieron sobre la orden dada por Camilo Morantes, no obstante, por tratarse de conocidos, se limitaron a



prevenirlo para que abandonara la región a fin de evitar un desenlace fatal. Posterior a dicho suceso, Cristóbal Pérez Esteban acudió al señor Juan Pérez, persona que se ofreció concertar una cita con Camilo Morantes a fin de que pudiese desmentir los comentarios de Pedro Quevedo. Llegado el día de la reunión, la condición impuesta por el paramilitar para respetarle la vida consistía en que debía trabajar para él, administrándole una finca y unos billares, a lo que se rehusó.

Mencionaron que al retornar su padre al predio y comentarles la situación, la misma llegó a oídos de la guerrilla, ilegales de quienes recibieron la amenaza que debían abandonar la zona en cuarenta y ocho horas. Pese a lo anterior, precisaron que su padre decidió continuar en la región y días después, mientras se encontraba en la casa de uno de sus amigos en la zona urbana de Sabana de Torres, el 16 de marzo de 1997, fue asesinado, sin que tengan certeza de qué grupo se atribuye el hecho.

Relato que también coinciden con los hechos que el 9 de diciembre de 1997 declaró el señor Cristóbal Pérez Hernández, ante la Personería Delegada para los Derechos Humanos de la ciudad de Bucaramanga³¹. Por su parte, la Fiscalía 41 Delegada ante el Tribunal Superior de Bucaramanga certificó que “consultado el Sistema de Información de Justicia y Paz, se halló el registro de hechos atribuibles a grupos armados al margen de la ley correspondiente a MYRIAM PÉREZ DE PÉREZ en el que reporta el homicidio de CRISTÓBAL PÉREZ ESTEBAN radicado bajo el número 47628 en hechos ocurridos el 16 de mayo de 1997 en el municipio de Sabana de Torres....”. Se precisó igualmente, que el referido

³¹ fl. 130 – 132, cdno.1 juzgado.



homicidio no ha sido aceptado por ninguno de los postulados asignados a ese despacho.³²

Adicionalmente, los declarantes expresaron que posterior a la muerte del señor Cristóbal Pérez Esteban siguieron siendo víctimas de amenazas contra sus vidas por parte de miembros de grupos al margen de la ley, por ello se vieron en la obligación de desplazarse definitivamente a la ciudad de Bucaramanga.

Al respecto, la señora Myriam señaló:

Ellos volvieron, pero tan pronto llegaron le dijeron a mi hijo Cristóbal Pérez, un señor Álvaro González, mire Cristóbal le voy a decir algo, a mí me dijeron que a ustedes los van a matar, sálganse cuanto antes de aquí, váyanse no estén más, porque a ustedes los van a acabar.

Y el señor Cristóbal Pérez Pérez, dijo:

En el momento estábamos amenazados por el grupo Manuel Gustavo Chacón, en esa época me habían mandado una carta diciéndome que por el predio de San Rafael era más que suficiente para acabar con la vida de todos nosotros, que éramos supuestamente un peligro para la comunidad. Nosotros no teníamos otra opción, salimos, le dimos sepultura y nos estuvimos en Bucaramanga y yo señor bendito que irá a pasar con nosotros, porque la consigna era que nos iban a matar a todos, esa era la orden, entonces nosotros de todas maneras regresamos a la finca, días después de que llegamos un señor Álvaro González me llamó y me dijo, venga que a usted yo tengo algo muy urgente que decirle, anoche llegaron siete guerrilleros del ELN donde el señor Leonardo Estupiñán y dijeron que de esta semana no pasaban ustedes, que esta semana los mataban a ustedes, que hubieran querido matar a su papá pero que desgraciadamente se les habían adelantado.

³² fl. 151, cdno. 1 juzgado



Versión que también fue ratificada por todos los hermanos Pérez quienes corroboran que con posterioridad al asesinato de su padre, y pese a la intención que tenían de retornar al predio “Brisas de Payoa”, ello no fue posible por cuanto al ser tildados de colaboradores de los paramilitares se convirtieron en objetivo militar de la guerrilla, en consecuencia se vieron obligados a desplazarse del municipio de Sabana de Torres a la ciudad de Bucaramanga, donde se encontraba viviendo su hija y hermana Álix Pérez.

Establecido lo anterior, y dado que el testimonio de las víctimas se encuentra protegido por un blindaje especial dado el reconocimiento implícito de su estado de vulnerabilidad³³ y por el principio de buena fe³⁴ que el legislador estableció en su favor, debe concluirse, por cuanto no existe prueba en contrario que la desvirtúe³⁵, que la versión de la familia Pérez Pérez, coincide con el contexto de violencia que padeció el Municipio de Sabana de Torres; aunado al hecho que por las reglas de la experiencia³⁶ se puede predicar que dentro del contexto del conflicto armado ser considerado auxiliador de la guerrilla o de los paramilitares acarrea una masacre contra los campesinos, como aconteció con el señor Pérez Esteban, por tanto, debe predicarse su condición de víctimas de desplazamiento del conflicto armado, lo que constituye como ya se indicó, una infracción al Derecho Internacional

³³ Sentencia T-821 de 2007

³⁴ Art. 5º Ley 1448 de 2011 “El Estado presumirá la buena fe de las víctimas de que trata la presente ley. La víctima podrá acreditar el daño sufrido, por cualquier medio legalmente aceptado. En consecuencia, bastará a la víctima probar de manera sumaria el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que ésta proceda a relevarla de la carga de la prueba...”

³⁵ Artículo 78. “Bastará con la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial, o en su defecto la prueba sumaria del despojo, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima en el curso del proceso de restitución...”

³⁶ Estas reglas “... se construyen sobre hechos, cuya cualidad es su repetición frente a los mismos fenómenos bajo determinadas condiciones, para que así puedan ser tenidas como el resultado de prácticas colectivas sociales que por lo consuetudinario se repiten dadas las mismas causas y condiciones y producen con regularidad los mismos efectos y resultados”



Humanitario y una grave violación a las normas internacionales de Derechos Humanos.

Finalmente, y pese a que no es necesario para acreditar la condición de desplazado encontrarse registrado como tal³⁷, se tiene que la señora Myriam Pérez de Pérez y su familia aparecen incluidos en el Registro Único de Víctimas³⁸.

4. Estructuración del abandono y posterior despojo: El artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 define por abandono forzado de tierras la “situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona **forzada a desplazarse**, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento” durante el periodo establecido en el artículo 75 ibídem; y por despojo la acción “por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia”.

Por su parte, el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, consagró presunciones de despojo en relación con los predios inscritos en el Registro de Tierras presuntamente abandonadas y despojadas. En virtud de tales presunciones la víctima se encuentra relevada de la carga probatoria, en tanto, la consagración de dicha presunción legal la libera de probar el hecho, pues solo debe demostrar la ocurrencia de la circunstancia que antecedente a partir del cual se deriva la existencia –al menos procesal- de la situación alegada. En

³⁷ La jurisprudencia constitucional desde la sentencia T-227 de 1997 precisó que “...Sea cual fuere la descripción que se adopte sobre desplazados internos, todas contienen dos elementos cruciales: la coacción que hace necesario el traslado y la permanencia dentro de las fronteras de la propia nación. Si estas dos condiciones se dan no hay la menor duda de que se está ante un problema de desplazados.”

³⁸ fls. 126,137 y 128 cdno 3 ppal Juzg.



consecuencia, puede afirmarse que una determinada presunción legal, beneficia a una de las partes del proceso, pues la libera de la carga de demostrar el hecho que se presume y que resulta fundamental para la adopción de una determinada decisión judicial.³⁹

Las pruebas recaudadas permiten establecer que la familia Pérez Hernández se dedicó a las labores propias del campo, luego, sorpresivamente y como consecuencia del hecho victimizante se vio obligada a desplazarse a la ciudad de Bucaramanga, con la obligación de asumir el pago de un canon de arrendamiento, y laborar en todo tipo de oficios, pues en sus *psiquis* lógicamente el episodio vivido a raíz del asesinato del señor Cristóbal Pérez Esteban, además del temor que albergaban debido a las amenazas directas en contra de sus vidas, sumado al hecho que en sus declaraciones mencionaron que al realizar la denuncia ante las autoridades, una funcionaria les advirtió sobre el peligro que corrían, pues Camilo Morantes se encontraba a la expectativa para proceder a actuar en su contra, les generó un justo temor a retornar.

El abandono del predio “Brisas de Payoa” quedó acreditado con el dicho unánime de la familia Pérez, quienes relataron que después del fallecimiento de su padre y esposo en marzo de 1997, y pese a que por un corto lapso de tiempo (aproximadamente 2 o 3 meses) estuvo habitado por un conocido de nombre “Neftali”, quien también fue obligado por la guerrilla a abandonar la heredad, el mismo permaneció en ese estado hasta el año 2005 cuando aparecieron los señores Henry Roa y Benjamín Mendoza, con la intención de comprarles. Versión que fue ratificada por la señora

³⁹ Sentencia C-388 de 2000



Graciela Bello, quien refirió que luego de la muerte del señor Cristóbal Pérez Esteban: Lo dejaron abandonado, después vivía un señor que llamaba Neftalí pero ese señor no duró mucho tampoco ahí, después quedó abandonado. Duró todo el tiempo abandonado hasta que doña Miriam lo vendió. Y el señor Henry Salcedo Sierra, quién adquirió la heredad en agosto del año 2006 dijo: ese predio, estuvo deshabitado hasta el año 2006, más o menos.

Respecto del contrato de compraventa que en forma confusa e inexacta se narró en los hechos de la solicitud, se estableció con la declaración de los señores Pérez, del testimonio de la señora Bello Puentes y con la prueba documental: *i)* que debido al abandono en el que se encontraba el predio y pese a que albergaba la idea de retornar, la señora Myriam Pérez de Pérez suscribió en la ciudad de Bucaramanga, el 1° de septiembre del año 2005 y en calidad de prometedora vendedora, promesa de compraventa⁴⁰ con los señores Benjamín Mendoza Niño y Henry Roa Parra, como prometedores compradores, del predio “Brisas de Payoa”. El precio allí acordado ascendió a la suma de \$12'000.000. que el prometedore comprador pagaría así: \$1'000.000000 el día que se firmó la promesa; \$4'000.000 para el día que se suscribiera la escritura pública –que debía ser el 1° de diciembre de ese mismo año, en la Notaría Única de Sabana de Torres- y \$7'000.000 que la prometedora vendedora manifestó haber recibido a entera satisfacción. Se advirtió que el predio se encontraba a esa fecha “sin construcción y sin servicios de ninguna clase”. Adicionalmente se pactó que los compradores tomarían posesión del inmueble el mismo día en que suscribían la promesa, que los gastos de escrituración correrían por partes iguales y el impuesto de retención a cargo de la vendedora.

⁴⁰ folios 34 y 35. Cdno. 1-3 del Juzgado



Documento que fue autenticado en la Notaría Cuarta de Bucaramanga y reconocido por la señora Pérez en audiencia judicial celebrada el 4 de febrero de éste año, oportunidad en la que manifestó que ese fue el precio acordado con sus hijos y que efectivamente al momento de suscribir la promesa le fue entregada la suma de \$4'000.000, el restante le fue pagado el día en que firmó las escrituras, esto es, el 27 de julio de 2007, descontándose el adelanto que se le entregó para tramitar el proceso de sucesión del señor Pérez Esteban, pues el inmueble aún estaba a su nombre, y los impuestos pendientes. *ii)* Posteriormente, el 14 de agosto de 2006, los señores Benjamín Mendoza y Henry Roa, suscribieron promesa de compraventa⁴¹ con el señor Genry Salcedo Sierra, como prometiente comprador. El precio pactado fue de \$15'000.000. y se precisó que el inmueble se enajenaba contaba “con una casa en zinc y tabla y una unidad de saneamiento básico. El precio se pagaría en la forma allí convenida señalándose que \$4'000.000 serían cancelados el 25 de agosto de esa anualidad para dar inicio al proceso de liquidación de la sucesión del señor Cristóbal Pérez. *iii)* Luego, el 23 de febrero de 2007⁴², el señor Henry Salcedo Sierra prometió vender la heredad, en el mismo estado en que se encontraba, a la Cooperativa Coopagroindustrial Limitada, representada legalmente por el señor Raúl Lamus Fajardo, en la suma de \$37'700.000.oo, de dicho monto de dinero \$1'000.000.oo correspondía a la contribución que el señor Salcedo debía pagar a esa cooperativa como aporte de ingreso. *iv)* El 27 de julio de 2007, por medio de escritura pública de compraventa No. 1864, corrida en la Notaría Novena de Bucaramanga, la señora Myriam Pérez de Pérez en nombre propio y en representación de Cristóbal y María

⁴¹ folios 36 y 37. Cdno. 1-3 del Juzgado

⁴² Folio 38, cdno. 1-3



Azucena Pérez Hernández, y Álix, Samuel, David y Jaime Pérez Pérez, suscribió como vendedora, por \$25'000.000.00 contrato de compraventa a favor de los señores Raúl Lamus Fajardo, Henry Salcedo Sierra y 45 personas más.⁴³

De este modo, válido es predicar que es procedente la restitución impetrada, pues aunque al momento de transferir el derecho de dominio la señora Myriam Pérez de Pérez y sus hijos Álix, Samuel, David, Jaime Pérez Pérez, y Cristóbal y María Azucena Pérez Hernández, no fueron objeto de coacción o amenaza en particular y adicionalmente, como lo aduce la parte opositora, entre el asesinato del señor Pérez Esteban y la época en que se suscribió la promesa de venta habían transcurrido aproximadamente 8 años, además de que el homicidio no se perpetró en el predio objeto de restitución, lo cierto es que la venta sí se produjo como consecuencia directa del desplazamiento forzado del que fueron víctimas con ocasión del conflicto armado, toda vez que los solicitantes no abandonaron el predio por voluntad propia sino por la situación personal y directa por ellos padecida debido a la presencia de los grupos armados ilegales que operaban en la región, y su retorno no fue posible por la persistencia de la violencia, lo que permite activar en su favor la presunción legal prevista en el literal a) del numeral 2 del art. 77 de la Ley 1448 de 2011, según la cual se presume ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real respecto de los inmuebles “en cuya colindancia hayan ocurrido actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones

⁴³ Folios 39 a 54, cdno. 1-3



graves a los derechos humanos en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono... **o aquellos mediante el cual haya sido desplazado la víctima de despojo, su cónyuge, compañero o compañera permanente, los familiares o mayores de edad con quienes convivía o sus causahabientes**".

Adicionalmente, también es plausible activar la presunción del literal d) por cuanto el avalúo pericial que se rindió por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi⁴⁴ da cuenta que el precio comercial de "Brisas de Payoa" para el año 2007, anualidad en la que se suscribió la escritura de compraventa, ascendía a \$ 89'795'694, es decir, que aplicando la misma fórmula de devaluación que utilizó el experto del mencionado instituto, para el año 2005, fecha de suscripción de la promesa de compraventa, el valor real del predio era de \$81'731.962.00, cuando el formalmente pagado a la señor Myriam Pérez apenas ascendió a \$12'000.000.oo.

Surge entonces que en el caso de marras se concretó el despojo a través del negocio jurídico que inició el 5 de septiembre de 2005 con la celebración de la promesa de compraventa a los señores Benjamín Mendoza Niño y Henry Roa Parra, y se concretó el 27 de julio del año 2007, con la suscripción de la escritura pública de compraventa No. 1864, corrida en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga, contentiva del contrato de compraventa que celebró la señora Myriam Pérez en nombre propio y en representación de sus hijos.

5. Buena fe exenta de culpa: El artículo 98 de la Ley 1448 de 2011, impone conceder compensación a los terceros de buena fe

⁴⁴ Cdno de pruebas de oficio.



exenta de culpa, que se vean perjudicados con la restitución ordenada. Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia de constitucionalidad C-820 de 2012 señaló que “la buena fe exenta de culpa se acredita demostrando no solo la conciencia de haber actuado correctamente sino también la presencia de un comportamiento encaminado a verificar la regularidad de la situación”, de donde se infiere que corresponde a quién pretende la compensación demostrar fehacientemente que realizó todo lo necesario para verificar que el bien no estuvo precedido de situaciones de violencia generadoras de despojo o desplazamiento forzado.

La misma Corporación citada, en Sentencia C-1007/02 de 18 de Noviembre de 2002, precisó:

“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... ha sido desarrollada... 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 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..

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...

(...) 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 creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes... **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...”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia sobre el punto jurídico señaló:

“La expresión buena fe (*bona fides*) indica que las personas deben celebrar sus negocios, cumplir sus obligaciones, y en general, emplear con los demás una conducta leal. La lealtad en el derecho se desdobra en dos direcciones: primeramente, cada persona tiene el deber de emplear para con los demás una conducta leal, una conducta ajustada a las exigencias del derecho social; en segundo cada cual tiene el derecho de esperar de los demás, esa misma lealtad (o buena fe) activa si consideramos la manera de obrar para con los demás, y de una lealtad pasiva, si consideramos el derecho que cada cual tiene de confiar en que los demás obren con nosotros decorosamente”⁴⁵.

Igualmente esa Corporación precisó que:

“una cosa es la buena fe exenta de culpa o cualificada o creadora de derechos...y otra bien distinta la buena fe simple o buena fe posesoria definida por el artículo 768 del C.C. como ‘la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio...’, que a diferencia de la anterior no necesita probarse sino que se presume legalmente, tal como lo dispone el artículo 769 *ibidem*”⁴⁶.

Aterrizado lo expuesto al caso materia de análisis, resulta evidente y constituye hecho notorio⁴⁷ que en el municipio de Sabana de Torres, entre los años 1999 y 2005 se presentó una disputa por el territorio entre los diversos grupos ilegales que allí confluían, situación que afectó a sus pobladores, pues en aras de salvaguardar

⁴⁵ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 23 de junio de 1958

⁴⁶ Sala de Casación Civil y Agraria, M.P. Nicolás Bechara Simancas, 25 de septiembre de 1997. Exp. No. 4244

⁴⁷ En Auto 035 de 1997 la Corte Constitucional concibió el hecho notorio como aquél cuya existencia puede invocarse sin necesidad de prueba alguna, por ser conocido directamente por cualquiera que se halle en capacidad de observarlo. Al unísono, predica la jurisprudencia como hecho notorio aquél que por ser cierto, público, ampliamente conocido y sabido por el juez y el común de los ciudadanos en un tiempo y espacio local, regional o nacional determinado, no requiere para su acreditación de prueba por voluntad del legislador (*notoria non egent probatione*) en cuanto se trata de una realidad objetiva que los funcionarios judiciales deben reconocer, admitir y ponderar en conjunto con las pruebas obrantes en la actuación. El hecho notorio como *factum* existe, pero no requiere prueba. Pese a ello, tiene innegable carácter demostrativo, en cuanto acredita una situación concreta conocida de manera general y pública por la ciudadanía y el juez, siempre y cuando guarde pertinencia de especial carácter en el sentido de la decisión a adoptar.



su vida y honra se vieron obligados a desplazarse dejando abandonadas sus tierras y enseres; contexto de violencia que le imponía a la Sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S., dado su objeto social y adquirente de varios terrenos en ese sector⁴⁸, así como al Banco Agrario de Colombia –acreedor hipotecario- tener mayor prudencia y cuidado en la celebración de contratos que tuvieran que ver con los inmuebles allí ubicados, adelantando averiguaciones adicionales a las normales o habituales para esta clase de asuntos, dirigidas a comprobar la situación jurídica del bien, puntualmente las circunstancias relacionadas con sus anteriores propietarios en la cadena de tradición, es decir, actuar con la certeza de que sus anteriores propietarios no actuaron con vicio alguno.

Determinado lo precedente, debe la Sala señalar que ninguno los argumentos expuestos por el opositor⁴⁹ y por el representante del Banco Agrario de Colombia⁵⁰ son de recibo, ya que el plenario no da cuenta de la realización de actuaciones diligentes que se hubiesen desplegado por éstos para establecer con certeza⁵¹ la realidad de la situación que rodeaba la transferencia del inmueble que se aportó por los socios de Coopagroindustrial Limitada a la sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S., y que posteriormente fue objeto de hipoteca, de tal manera que les diera seguridad de que sus actuaciones estaban encaminadas a evitar conductas impropias o actos contrarios a los parámetros morales que existen en un conglomerado social. Y ello es así, porque además que de las averiguaciones adicionales a las que se hizo referencia el primero de ellos solo obra su dicho, sin prueba alguna que lo respalde, lo cierto

⁴⁸ fl. 90

⁴⁹ fls. 23 a 25, cdno. 1-3

⁵⁰ fls. 72 a 79, cdno. 3

⁵¹ Para adquirir esa certeza los adquirentes deben haberse hecho a medios probatorios pertinentes y conducentes que respalden su inicial creencia de lealtad.



es que lo único que evidencia el proceso es un precario estudio de títulos⁵² que se adelantó por éste último, actuación que tan sólo resulta ser la que de manera normal y lógica debe realizar cualquier banco o empresa de su envergadura en cualquier parte o región del país para la celebración de los contratos perfeccionados, esto es, la compraventa y la hipoteca.

Ahora, si bien el opositor señaló que al señor Raúl Lamus en representación de Coopagroindustrial Ltda., le dio confianza estar negociado el predio con el señor Henry Salcedo, dado que era habitante del sector, lo cierto es que, como ya se indicó no se aportó elemento probatorio alguno que acredite las acciones adicionales tendientes a verificar la normalidad de la situación que rodeo la venta por parte de sus antecesores. Adicionalmente, si el señor Henry Salcedo, quién conocía la situación de violencia generalizada que allí se vivió –dado que es nativo de ese municipio en el que reside desde 1963, que trabajó como Técnico de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica del municipio de Sabana de Torres y conoció al señor Pérez Esteban, quien fungió como presidente de Junta de Acción Comunal⁵³ y a su esposa Myriam desde 1982 y adicionalmente sabía que “Brisas de Payoa” estuvo abandonado hasta el año 2006- hubiese indagado con la señora Pérez de Pérez o sus hijos, se hubiera fácilmente enterado que si bien aceptó la oferta de compra que le hicieron los señores Benjamín Mendoza y Henry Roa en el mes de septiembre del año 2005⁵⁴, lo hizo motivada por la situación de impotencia y desespero que experimentaba al no poder explotarlo económicamente desde el año 1997.

⁵² fl. 71

⁵³ fl. 152, cdno. 1 juzgado, certificación elaborada por el presidente de la junta de acción comunal de la época

⁵⁴ Promesa de compraventa, fl. 34 – 35, cdno. 3 Juzgado



En punto a la promesa de compraventa que realizó el señor Salcedo Sierra a la Cooperativa Coopagroindustriales Ltda., lo que evidencia el proceso es que el contrato de compraventa finalmente resultó haciéndose por la familia Pérez en cuotas partes a favor de los señores Delia Rebeca Rivera Torres, Alba Patricia Ariza Guerrero, Edwin Gómez Reatiga, Raúl Lamus Fajardo, Hugo Fernando Franco Amado, Orlando Calderón Ferreira, Luis Fernando Vásquez Giraldo, Fernando Mozo Pérez, Wilson José Gamarra, Jesús María Mayorga Rodríguez, Amparo de las Mercedes Ferreira Garnica, Orlando Moya Espinosa, Humberto Muñoz Giraldo, Sandra Milena Hernández Jiménez, Jazmín Castellanos Bonilla, Arnulfo Vásquez Lagos, Claudia Teofilde Lamus Fajardo, Maritza Libia Corrales Hurtado, German Iván Gómez Torres, Azucena Gómez Rueda, Cesar Fernando Corrales Rodríguez, Claudio Enrique Carrascal Lizarazo, Genry Salcedo Sierra, Jorge Enrique Martínez Osorio, Jaime Alberto Corrales Hurtado, Guillermo Lamus Fajardo, Carlos Guillermo Robín Mejía, Iván Alonso Guerra Manzano, Diana Patricia Arguello Calderón, Ana Milena Villa Morales, Leidy Xiomara Villabon Espinosa, Rubén Darío Jurado Sarmiento, Ernesto Olave Ariza, Manuel Alirio Jaimes Cote, Ligia Mercedes Murillo Calderón, Alma Mercado Di Filippo, Ciro Armando Galvis Bohórquez, Álvaro Serrano Vera, Miguel Ángel Cepeda Rueda, Arnulfo Antonio Mejía Ferreira, José Isaías Vargas Navarro, Gloria Inés Cárdenas Oviedo, Claudia Liliana Martínez Melo, Abelardo Estévez Reyes, Castrillón Marín Luz Mery, Jurado Sarmiento Silvia Yolanda, Jaime Ospina Valderrama, Quiroga Sarmiento Mauricio, Rincón Sarmiento Fabiola Leydi Xiomara Villabón Espinosa y Efraín García Villamizar, personas que debieron tener en cuenta conforme el Principio 17.4 de los Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio



de los Refugiados y las Personas Desplazadas⁵⁵: "... la gravedad del desplazamiento que originó el abandono de los bienes puede entrañar una notificación implícita de la ilegalidad de su adquisición, lo cual excluye en tal caso la formación de derechos de buena fe sobre la propiedad".

Aunado a ello, se considera además que no existió un desconocimiento real respecto de la situación que acaeció a los solicitantes, pues dentro de las personas a quienes se transfirió el predio por parte de la señora Myriam Pérez y sus hijos, se encontraba el señor Henry Salcedo Sierra, de quien se itera tuvo conocimiento de la ocurrencia de un hecho violento entorno a la familia, pues así se desprende de su declaración, lo que permite inferir que conocía la situación de violencia que afectaba el sector y la permanencia de grupos al margen de la ley en la zona. Además de lo anterior, ha de tenerse en cuenta que el predio al momento de adquirirlo se encontraba en estado de total abandono, lo cual debió generar mínimos de curiosidad en los comuneros, quienes se repite, debieran actuar con mediana diligencia a efectos de constatar las condiciones morales en las que se encontraban las personas de quienes recibían la propiedad que ingresaría a su patrimonio.

Ahora, si bien la Sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S, se constituyó en el año 2011 con los aportes de varios socios, dentro los cuales se encuentran los socios de Coopagroindustrial Ltda., quienes fueron propietarios del predio "Brisas de Payoa", no se puede pregonar su buena fe exenta de culpa, pues tratándose no de una compra, sino de un aporte a la sociedad, correspondía a la totalidad de los asociados al momento de su conformación, verificar

⁵⁵ De obligatoria aplicación por integrar el bloque de constitucionalidad al tenor de lo señalado en el art. 93 de la Constitución Nacional.-



sobre los antecedentes del predio que entregaban como aporte, lo cual no se podía limitar a un simple estudio de títulos, por el contrario, como ya se indicó, debían ir más allá, lo que significaba cuestionar sobre la situación de violencia en el sector a fin de comprobar la falta de conexidad entre la decisión de transferir el dominio de los predios y las consecuencias del conflicto armado que imperó en la región donde se ubican los mismos.

En consecuencia, aunque los asociados que conformaron la Sociedad Agroindustrias Payoa S.A.S, en el año 2011, no tienen relación alguna, directa o indirecta con los grupos ilegales causantes del conflicto interno que ocasionó el desplazamiento forzado de la señora Myriam Pérez de Pérez y sus hijos, la buena fe simple con la que intervinieron en el negocio jurídico que se celebró sobre el predio “Brisas de Payoa” no es suficiente para generar a favor de ellos la compensación que el legislador únicamente estableció para los adquirentes de buena fe exenta de culpa, calificada o creadora de derechos.

Corolario, como la promesa de compraventa que suscribió la señora Myriam Pérez de Pérez el 1° de septiembre de 2005 se perfeccionó mediante escritura pública No. 1864 del 2 de julio de 2007, corrida en la Notaría Novena de Bucaramanga, inscrita en las anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula Inmobiliaria No. 303-49901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, y este último negocio constituyó despojo jurídico, se accederá a las pretensiones de la solicitud y conforme lo prevé el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 se declarará su inexistencia y por consiguiente, la declaratoria de nulidad absoluta de todos los



contratos posteriormente celebrados e inscritos en las anotaciones Nos. 5 a 27 del referido instrumento. No se ordenará compensación y se adoptarán otras decisiones a efecto de no hacer nugatorio el derecho fundamental de restitución que se impetró en la solicitud.

Otros pronunciamientos relacionados con las pretensiones de la solicitud.

Tanto la Ley 1448 de 2011 como el artículo 28 de los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos consagran el retorno voluntario de los desplazados, regreso que además es independiente de la restitución, de conformidad con lo expuesto en sentencia C-715 de 2012 debe fundarse en una elección libre, informada e individual; por tanto, corresponde a la autoridad pertinente suministrar a las víctimas información completa, objetiva y actualizada sobre los aspectos relativos a su seguridad e integridad personal⁵⁶.

Para lograr la efectividad del referido propósito, así como el derecho de las víctimas a ser reparadas de manera adecuada, diferenciada, transformadora y efectiva por el daño sufrido, con apoyo en lo previsto en el literal p) del artículo 91 *lb.*, se ordenará a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, como responsable de la operación de la Red Nacional de Información para la Atención y Reparación a las Víctimas, adoptar las medidas que sean necesarias para la atención inmediata y reparación integral de la señora Myriam Pérez de Pérez, sus hijos Cristóbal Pérez Hernández, María Azucena Pérez

⁵⁶ Corte Constitucional Su-200 de 1997



Hernández, Alix Pérez Pérez, Jaime Pérez Pérez, Samuel Pérez Pérez, David Pérez Pérez y sus núcleos familiares.

Igualmente se ordenará que el municipio de Sabana de Torres y las empresas de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado que operan en el lugar de ubicación del bien materia de restitución, de resultar necesario y conforme lo dispuesto por los artículos 105 y 121 de la Ley 1448 de 2011, en el art. 43 del Decreto 4829 de 2011 y mediante el procedimiento señalado en el Acuerdo 009 de 2013 emitido por el Consejo Directivo de la UAEGRTD, establezcan mecanismos de condonación, alivio y/o exoneración de pasivos generados desde el momento de ocurrencia del desplazamiento hasta que se realice la entrega del bien cuya restitución se ordena.

En cumplimiento de lo previsto en el literal e) del artículo 91 y art. 101 de la Ley 1448 de 2011 se ordenará como medida de protección, la prohibición de enajenar el inmueble restituido.

Teniendo en cuenta las carencias de vivienda de la familia, se oficiará al Banco Agrario para que de configurarse las previsiones de ley, y con la prioridad que señala el artículo 123 de la Ley 1448 de 2011, le asigne el subsidio de vivienda que corresponda.

Con fundamento en lo normado en el parágrafo 4º artículo 91 de la Ley 1448 de 2011, el título de propiedad se restituirá a nombre de los señores Myriam Pérez de Pérez, Cristóbal y María Azucena Pérez Hernández y Álix, Jaime, Samuel y David Pérez Pérez



Por último, la Corporación se abstendrá de condenar en costas por cuanto no se configuran las previsiones del literal s) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011.

Corolario de lo expuesto, la Sala Civil Fija Especializada en Restitución de Tierras del Tribunal Superior de Cúcuta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probados los argumentos expuestos por la parte opositora.

SEGUNDO: NO ACCEDER al pago de las compensaciones de que trata el art. 98 de la Ley 1448 de 2011, toda vez que ni el opositor ni el acreedor hipotecario acreditaron haber actuado con buena fe exenta de culpa.

TERCERO: PROTEGER EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA RESTITUCIÓN JURÍDICA Y MATERIAL a que tienen derecho los señores Myriam Pérez de Pérez y sus hijos Cristóbal y María Azucena Pérez Hernández, así como Alix, Jaime, Samuel y David Pérez Pérez, por ser víctimas de desplazamiento y abandono forzado, así como de despojo, con ocasión del conflicto armado, respecto del inmueble identificado en la parte motiva de esta providencia.



CUARTO: DECLARAR la inexistencia del negocio jurídico contenido en la escritura pública No. 1864 de 27 de julio de 2007 emanada de la Notaría Novena de Bucaramanga, inscrito en las anotaciones 3 y 4 del folio de matrícula Inmobiliaria No. 303-49901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, y por consiguiente, la declaratoria de nulidad absoluta de todos los contratos posteriormente celebrados e inscritos en las anotaciones 5 a 27 del referido instrumento. En ese sentido líbrese comunicación a las entidades que corresponda.

QUINTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja: **a). INSCRIBIR** esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-49901, conforme lo previsto en el lit. c) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011, **b) INSCRIBIR** en el folio de matrícula inmobiliaria atrás señalado, como medida de protección y por el término de dos (2) años, las restricciones establecidas en el literal e) del artículo 91 y artículo 101, ambos de la Ley 1448 de 2011. **c). CANCELAR a excepción de la anotación No. 1 y No. 2** todo antecedente registral sobre gravámenes y limitaciones de dominio, títulos de tenencia y las medidas cautelares registradas con posterioridad al despojo o abandono, así como la cancelación de los correspondientes asientos e inscripciones registrales. Esto, con ocasión de la medida –Predio ingresado al Registro de Tierras Despojadas- dispuesta por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas con fundamento en lo previsto en el art. 17 del Decreto 4829 de 2011; así como la “medida cautelar: admisión solicitud de restitución de predio” y “sustracción provisional del comercio en proceso de restitución”, ordenadas por el Juzgado Civil del Circuito



Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja, registradas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-49901. Por la Secretaría de la Sala, expídanse las copias auténticas necesarias dirigidas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

SEXTO: RESTITUIR materialmente el predio objeto de restitución, identificado en la parte motiva de la presente pieza jurídica, a favor de los señores Myriam Pérez de Pérez y sus hijos Cristóbal Pérez Hernández, María Azucena Pérez Hernández, Alix Pérez Pérez, Jaime Pérez Pérez, Samuel Pérez Pérez y David Pérez Pérez. Entrega que junto al proyecto productivo que allí se encuentre deberá hacerse por conducto de la UAEGRTD dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. Art. 100 de la Ley 1448 de 2011.

En caso de no verificarse la entrega en el término aquí establecido por parte del opositor, se **COMISIONA** al Juzgado Promiscuo municipal de Sabana de Torres –Santander- para la realización de la diligencia, la cual deberá cumplir en un término perentorio de cinco (5) días. Acompáñese el despacho comisario con los insertos del caso. Hágasele saber al juez comisionado que la UAEGRTD –Magdalena Medio- debe prestarle el apoyo logístico necesario para la realización de la labor encomendada.

SÉPTIMO: ORDENAR a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, como responsable de la operación de la Red Nacional de Información para la Atención y Reparación a las Víctimas (literal p) del artículo 91 *lb.*),



adoptar las medidas que sean necesarias para la atención inmediata y reparación integral de los señores Myriam Pérez de Pérez, Cristóbal Pérez Hernández, María Azucena Pérez Hernández, Alix Pérez Pérez, Jaime Pérez Pérez, Samuel Pérez Pérez, David Pérez Pérez y sus núcleos familiares. De ello deberá informar a esta Corporación dentro del mes siguiente a la notificación de esta sentencia.

OCTAVO: ORDENAR que el municipio de Sabana de Torres y las empresas de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado que operan en el lugar de ubicación del bien materia de restitución, de resultar necesario y conforme lo dispuesto por los artículos 105 y 121 de la Ley 1448 de 2011, en el art. 43 del Decreto 4829 de 2011 y mediante el procedimiento señalado en el Acuerdo 009 de 2013 emitido por el Consejo Directivo de la UAEGRTD, establezcan mecanismos de condonación, alivio y/o exoneración de pasivos generados desde el momento de ocurrencia del desplazamiento hasta que se realice la entrega del bien cuya restitución se ordena.

NOVENO: ORDENAR al Banco Agrario para que de configurarse las previsiones de ley, y con la prioridad que señala el artículo 123 de la Ley 1448 de 2011, le asigne el subsidio de vivienda que corresponda.

DÉCIMO: Por la Secretaría de la Sala, expídanse las copias auténticas necesarias, a quienes así lo requieran.



DECIMO PRIMERO: Sin condena en costas, de acuerdo con lo establecido en el literal s. del artículo 91 ídem.

DECIMO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE esta providencia a las partes por el medio más expedito.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


AMANDA JANNETH SANCHEZ TOCORA
Magistrada


FLOR MARGOTH GONZALEZ FLOREZ
Magistrada


NELSON RUIZ HERNÁNDEZ
Magistrado