



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

Magistrada Ponente:

AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA

Discutido y aprobado en Sala del dieciocho de julio de dos mil diecisiete, según Acta N°. 046

San José de Cúcuta, once de agosto de dos mil diecisiete

Decide la Sala la solicitud de restitución de tierras abandonadas y despojadas forzosamente que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas¹, Territorial Magdalena Medio, presentó a nombre de los señores Hilario Rojas González y Ana Cecilia Leal de Rojas. Trámite al que se opuso la señora Carmen Gómez de Peña.

ANTECEDENTES

En ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 82 de la Ley 1448 de 2011 se pretende, entre otras peticiones, la restitución material del predio denominado "Los Pinos Parcela 11" ubicado en Vereda "Villa de Leyva" del Municipio de Sabana de Torres, Departamento de Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se expuso:

1°. Desde el año 1984 los señores Hilario Rojas González y su cónyuge Ana Cecilia Leal de Rojas se radicaron en el Municipio de



Sabana de Torres, jurisdicción en la que ocuparon diferentes predios antes de llegar al bien denominado "Los Pinos Parcela No. 11", que hacía parte del inmueble de mayor extensión "Villa de Leyva".

2º. Con ocasión de la referida ocupación, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria² les adjudicó el citado inmueble mediante Resolución No. 1647 del 30 de septiembre de 1991, acto administrativo que se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41738, bajo el nombre "El Porvenir".

3º. La familia Rojas Leal habitó el predio junto a sus hijas María Eugenia, Luz Marina, Martha Cecilia y Karen Juliana, quienes estudiaban en la zona urbana del municipio y los fines de semana se trasladaban al predio; también estaban tres nietas, hijas de Gilberto Rojas Leal quien trabajaba en Bucaramanga junto a sus hermanos Pedro Antonio y Luis Enrique. Por su parte, Miriam se encontraba domiciliada en el Municipio de San Vicente de Chucurí. Durante su permanencia, plantaron cultivos, criaron aves de corral y mantuvieron ganado en aumento.

4º. A comienzos del año 2000 un conocido del señor Hilario de nombre Reynaldo de quien se decía era integrante de los paramilitares le comentó que sus hijos Luis Enrique y Gilberto se encontraban reseñados por las Autodefensas Unidas de Colombia para ser asesinados por tildárseles de auxiliares de la guerrilla. Simultáneamente, Gilberto le comentó a su progenitora las intenciones de los paramilitares de acabar con su vida, razón que lo motivó a radicarse en Bucaramanga.

² En adelante Incora



5°. El 12 de abril del año 2000 fueron asesinados en la Vereda "Yarima" del Municipio de San Vicente de Chucurí su hija Myriam Rojas Leal y su cónyuge, situación por la que los nietos de los solicitantes se trasladaron por un tiempo al predio objeto del proceso.

6°. Producto de los hechos de violencia padecidos, y con el fin de salvaguardar la vida de sus hijos, durante cuatro meses aproximadamente Hilario ofreció en venta el inmueble hasta cuando Eduardo Peña Gómez –hijo del señor Francisco Peña, vecino colindante de la parcela- decidió comprarlo.

7°. El 4 de octubre del año 2000, Hilario Rojas y Ana Cecilia Leal celebraron contrato compraventa con el señor Eduardo Peña Gómez sobre el fundo "Los Pinos Parcela No. 11" por \$30'000.000 de los cuales recibieron a título de arras \$10'000.000 con los que los vendedores pagaron el 13 de octubre siguiente a la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero una hipoteca por \$5'000.0000 y que originó el proceso ejecutivo en su contra.

8°. Después de la celebración del contrato, los señores Rojas y Leal continuaron habitando el predio por cuanto el comprador no había cancelado el saldo del precio convenido, tiempo en el que su hijo Gilberto Rojas Leal retornó temporalmente a la vivienda.

9°. El 11 de noviembre de 2000, varios hombres ingresaron al predio amenazando con arma de fuego a sus habitantes a quienes se les indagó por las armas de la guerrilla, posteriormente, y en presencia de su familia asesinaron a Gilberto.

10°. Pasados 15 días, la señora Ana Cecilia y sus nietas se trasladaron a la vivienda de su hijo Pedro Antonio Rojas Leal ubicada en el Municipio de Rionegro, lugar en el que permanecieron



aproximadamente por tres años, luego se radicaron en la ciudad de Bucaramanga; entre tanto, el señor Hilario permaneció en la heredad por tres meses más a la espera del dinero restante de la venta, sin embargo, como dicho pago se dilató, se trasladó hacia la vivienda que tenía en la zona urbana del mismo Municipio de Sabana de Torres, realizando visitas esporádicas al predio.

11°. Teniendo en cuenta que los vendedores no habían realizado los trámites necesarios para lograr el levantamiento de la prohibición de enajenación que recaía sobre el inmueble con el objeto de formalizar la venta, el 4 de abril de 2001 solicitaron al Incora autorización para vender el predio invocando como causa para ello el desplazamiento forzado y la muerte de sus familiares.

12°. El 27 de abril de ese mismo año, los señores Rojas Leal confirieron poder a Margarita Peña Gómez –hermana del comprador– para que realizara el trámite judicial de desembargo del inmueble por pago total de la obligación. Una vez se realizó el desembolso del saldo del precio a favor de los solicitantes se formalizó la venta mediante escritura pública No. 325 del 18 de diciembre de 2001 de la Notaría Única de Sabana de Torres a favor de Javier Darío Sarmiento –cónyuge de la señora Margarita Peña, documento en el que se registró como precio del negocio la suma de \$3'000.000.

13°. Los solicitantes se encuentran incluidos en el Registro Único de Víctimas por desplazamiento desde el 27 de julio de 2001, y denunciaron ante Justicia y Paz el asesinato de su hijo Gilberto.

Actuación procesal



El Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Barrancabermeja admitió la solicitud, y entre otras órdenes, prescribió la publicación de dicha decisión para los fines señalados en el artículo 86 de la Ley 1448 de 2011³.

La señora Carmen Gómez de Peña se opuso a la solicitud aduciendo que la promesa de venta se suscribió con anterioridad al asesinato de Gilberto Rojas Leal pactándose como precio de venta \$30'000.000, de los cuales \$8'000.000 se entregaron como arras, \$10'000.000 pagados al momento en que se canceló la hipoteca en la Caja Agraria y el saldo restante de \$12'000.000 al momento de formalizar la escritura. Agregó que hubo mora en los solicitantes para tramitar la cancelación de la hipoteca, el levantamiento del embargo que pesaba sobre la propiedad y la autorización para vender el bien ante el Incora, por ello, el último pago se realizó cuando se configuraron las condiciones pactadas en la promesa.

Añadió que no hubo aprovechamiento de la situación de violencia por parte del señor Peña para celebrar el negocio por cuanto era vecino del sector y adquirió la propiedad por ofrecimiento que le hizo el señor Rojas González, precisó que no se probó que las amenazas en contra de los hijos de los solicitantes hayan sido el motivo de la venta, y afirmó que la razón que en realidad lo llevó a enajenar el bien fue la de pagar la hipoteca que se encontraba en cobro ejecutivo.

Acotó que de ser cierto el hecho de que los solicitantes se vieron en la imperiosa necesidad de proteger su vida y la de su familia, bien pudieron haberse trasladado a otros de sus predios urbanos o rurales, o el señor Gilberto pudo haber permanecido en la ciudad de Bucaramanga o regresado a habitar el otro lote que mencionó tener en

³ fls. 165 a 170, cdno. 2 juzgado



Sabana de Torres. En ese orden, refirió que los solicitantes pretenden dibujar una situación y acomodarla en circunstancias que parezcan suficientes para ser declarados víctimas y obtener así la devolución de un predio vendido en un precio justo, el mismo que les fue pagado en su totalidad hace quince años.

Argumentó también que los vendedores no fueron intimidados o amenazados por el comprador, por el contrario, su relación comercial estuvo precedida por una intención libre, espontánea y voluntaria de prometer en venta el inmueble; por lo anterior, solicitó negar las pretensiones de la solicitud y en forma subsidiaria pidió ser reconocida como tercer adquirente de buena fe exenta de culpa⁴.

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

Manifestaciones finales.

La apoderada de la UAEGRFD refirió que se encuentra probado el contexto de violencia que padeció el Municipio de Sabana de Torres en la época en que acontecieron los asesinatos de Gilberto y Myriam Rojas Leal; pues los paramilitares, con el fin de erradicar a la guerrilla, sometieron a la población civil a actos de barbarie que ocasionaron una situación de zozobra debido a la ocurrencia de asesinatos selectivos y desplazamientos forzados; en ese orden, indicó que se encuentra acreditada la calidad de víctimas de los solicitantes y su núcleo familiar, por tanto solicitó se declaren probadas las presunciones contenidas en los literales a) y d) del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011⁵.

⁴ fls. 59 a 77, cdno. 3 juzgado

⁵ fls 19 a 21, cdno. tribunal



La apoderada de Carmen Gómez de Peña solicitó negar las pretensiones tras considerar que los solicitantes no son víctimas de despojo, pues indicó que no se demostró la existencia de un nexo de causalidad entre la muerte de sus hijos y la venta del predio. Afirmó que la prueba testimonial desvirtuó la presunción de buena fe que amparó a los solicitantes al momento de ser inscritos como víctimas⁶.

El Agente del Ministerio Público no presentó alegatos.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo previsto en los artículos 76⁷ y 79⁸ de la Ley 1448 de 2011 esta Corporación es competente para proferir sentencia.

Hilario Rojas González y Ana Cecilia Leal de Rojas fueron propietarios de la "Parcela No. 11 Los Pinos" ubicada en la Vereda "Villa de Leyva" del Municipio de Sabana de Torres con ocasión de la adjudicación que en su favor hizo el Incora mediante Resolución No. 1647 del 30 de septiembre de 1991, acto administrativo que se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41378, condición que perduró hasta el 18 de diciembre de 2001, fecha en que mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 325 de la Notaría Única del mismo municipio, se perfeccionó la promesa de venta que suscribieron desde el 4 de octubre del año 2000 con el señor

⁶ fls. 8 a 18, cdno. tribunal

⁷ El requisito de procedibilidad se cumplió con el ingreso del predio al Registro de Tierras Presuntamente Despojadas mediante Resolución No. RG 1761 de 16 de junio de 2015.

⁸ COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE RESTITUCIÓN: "Los Magistrados de los Tribunales Superiores... 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...".



Eduardo Peña Gómez, por tanto, se encuentran legitimados para incoar la presente acción⁹.

Se justificó la reclamación del referido inmueble en el marco de la Ley 1448 de 2011 por cuanto en el año 2000 fueron asesinados tres integrantes de la familia Rojas Leal¹⁰. Se afirmó que primero fue ultimada, el 12 de abril, su hija Miriam y su compañero Marco Aurelio Ríos Niño en la Vereda "Yarima" del Municipio de San Vicente de Chucurí, y luego, el 11 de noviembre, su hijo Gilberto en la Vereda "Villa de Leyva" del Municipio de Sabana de Torres; sin embargo, aunque el registro de defunción de aquellos no da cuenta de la forma violenta de su muerte y registra a Barrancabermeja como lugar del deceso, cierto es que en el espacio geográfico donde se encuentra ubicado el predio y fue asesinado Gilberto, se cometieron según la información que obra en el expediente¹¹, múltiples infracciones al Derecho Internacional Humanitario y violaciones graves y manifiestas a las normas Internacionales de Derechos Humanos con ocasión del conflicto armado¹², razón por la que los señores Hilario Rojas y Ana Cecilia Leal pueden ser considerados víctimas¹³ de este flagelo y por

⁹ Artículo 75, Ley 1448 de 2011 "Las personas que fueran propietarias o poseedoras de predios, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3º de la presente Ley, entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material de las tierras despojadas o abandonadas forzosamente...".

¹⁰ fls. 41 y 42 cdno. 1 del juzgado.

¹¹ i) Análisis de Contexto de Violencia del Municipio de Sabana de Torres elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas Territorial Magdalena Medio, ii) Reporte de la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas en el que informa las cifras de hechos victimizantes en el citado municipio y iii) Documento CODHES. fls. 44 a 61 y 150 a 161, cdnos. 1 y 3 del juzgado.

¹² En sentencia C-781 de 2012 la Corte Constitucional precisó: "Tal vez el conjunto más amplio de pronunciamientos... en materia de protección de los derechos de las víctimas de hechos violentos ocurridos en el contexto del conflicto armado se encuentra en materia de protección de las víctimas de desplazamiento forzado interno. En dichas decisiones, la Corte Constitucional ha examinado el contexto en el cual se produce la vulneración de los derechos de las víctimas y ha reconocido que se trata de víctimas del conflicto armado cuando los hechos acaecidos guardan una relación de conexidad suficiente con este. Desde esa perspectiva ha reconocido como hechos acaecidos en el marco del conflicto armado (i) los desplazamientos intraurbanos, (ii) el confinamiento de la población; (iii) la violencia sexual contra las mujeres; (iv) la violencia generalizada... Si bien algunos de estos hechos también pueden ocurrir sin relación alguna con el conflicto armado, para determinar quiénes son víctimas... la jurisprudencia ha señalado que es necesario examinar en cada caso concreto si existe una relación cercana y suficiente con el conflicto armado interno".

¹³ Artículo 3º Ley 1448 de 2011 "Se consideran víctimas, para los efectos de esta ley, aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1º de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de 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 consanguinidad, primero civil de la víctima directa, cuando a esta se le hubiere dado muerte o estuviere desaparecida. A falta de estas, lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad



ello se encuentran incluidos en el Registro Único de Víctimas desde el 27 de julio de 2001.

Ahora, como para sacar adelante la pretensión de restitución no solo se requiere ser víctima sino que es menester que la pérdida de la relación jurídica con el predio haya acaecido como consecuencia del conflicto armado, pasa la Sala a analizar el despojo jurídico al que se hizo alusión en la solicitud.

Se expresó en los hechos quinto a noveno de la demanda, que el asesinato el 12 de abril de 2000 de su hija Miriam y su yerno Marco Aurelio en San Vicente de Chucurí¹⁴ por cuenta de los paramilitares, y el conocimiento que tuvo el señor Rojas Leal de parte de un conocido de nombre Reynaldo –de quien no se suministró más datos– que sus hijos Gilberto y Luis Enrique se encontraban en la lista de los subversivos para ser asesinados por ser señalados como auxiliares de la guerrilla, rumor que también conoció la señora Ana Cecilia por información que le suministró el propio Gilberto, éstos decidieron a mediados del año 2000 poner en venta la finca con el fin de salvaguardar la vida de su familia, razón por la que aproximadamente cuatro meses después de haber exteriorizado dicha intención, el señor Eduardo Peña Gómez, hijo de su vecino Francisco Peña, se interesó en comprarlo, por lo que el 4 de octubre del mismo año suscribieron promesa de compraventa por \$30'000.000.00, de los cuales inicialmente recibieron en arras \$10'000.000. Del dinero recibido el señor Rojas pagó el 13 de octubre siguiente el embargo que recaía sobre el predio por cuenta del proceso ejecutivo singular que adelantó la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero como consecuencia de una hipoteca que ascendía a \$5'000.0000.

ascendente... La condición de víctima se adquiere con independencia de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de la conducta punible y de la relación familiar que pueda existir entre el autor y la víctima...".

¹⁴ En los certificados de defunción se registra el municipio de Barrancabermeja.



Así las cosas, de conformidad con la solicitud, el móvil de la venta obedeció a los hechos de violencia, pues los solicitantes pretendían "salvaguardar la vida de su familia" ante la tristeza que les causó la muerte de su hija y yerno en otro municipio del mismo departamento, y por las amenazas de muerte que los paramilitares habían proferido contra sus hijos Gilberto y Luis Enrique, quienes vivían y laboraban en esa época en Bucaramanga; ultimátum que dolorosamente se materializó el 11 de noviembre siguiente cuando aquel se encontraba con su familia y fue vilmente asesinado.

Sin embargo, la causa a la que se hizo referencia no quedó suficientemente acreditada, pues además que como atrás se comentó, la muerte violenta de Miriam y Marco Aurelio no fue debidamente acreditada —ya que en los certificados de defunción no se enunció el motivo del deceso— las mismas acontecieron en Barrancabermeja, municipio diferente al de la ubicación de la heredad. Adicionalmente, según contó Ana Cecilia en sede administrativa, Miriam se encontraba radicada en San Vicente de Chucurí desde el año 1982, razón por la que no tenían interacción familiar, al punto que también precisó que su hija se había desaparecido un tiempo y luego de aparecer apenas hablaban por teléfono algunas veces, y su hermana Luz Marina Rojas dijo que no convivieron con ella.

En cuanto a la forma en que tuvieron conocimiento de las presuntas amenazas que se profirieron contra Gilberto y Luis Antonio, se expresaron varias versiones. Por ejemplo, en el hecho quinto de la solicitud se dijo que fue Hilario quien a comienzos del año 2000 se enteró por medio de un conocido de nombre Reynaldo, a quien se le tildó como integrante de los paramilitares— que sus hijos Luis Enrique y Gilberto se encontraban reseñados en una lista por las Autodefensas Unidas de Colombia para ser asesinados por ser considerados



auxiliadores de la guerrilla. Y su esposa Ana Cecilia se enteró de esa situación por cuenta de Gilberto.

En sede administrativa y judicial Hilario dijo que Reynaldo, amigo de su hijo Gilberto, le contó a su esposa Ana Cecilia que Luis Enrique y Gilberto estaban siendo buscados con lista en mano para matarlos, razón por la que esta le dijo a Gilberto que se fuera para Bucaramanga pero él no hizo caso. Y la señora Leal de Rojas dijo que Reynaldo le comentó directamente a Gilberto sobre las amenazas, las que sobrevinieron después de la muerte de Miriam y Marco Aurelio en San Vicente de Chucurí, es decir del 12 de abril del año 2000; añadió, que sus hijos fueron amenazados "al mismo tiempo".

Y otra versión contó Luis Enrique, este expresó que las autodefensas "nos amenazaron como en el año 97... a mí y a un hermano" por ser considerados auxiliadores de la guerrilla. Recordó que estaba solo cuando fue abordado por varias personas uniformadas quienes le manifestaron que los estaban investigando, razón por la que se trasladó a Bucaramanga. Y respecto de las amenazas contra su hermano Gilberto señaló: "La verdad... lo desconozco... porque no estaba presente... yo estaba en Bucaramanga y él era una persona de carácter... no le comentaba a uno las cosas"; refirió que fueron sus padres quienes le narraron esa situación, pero no tiene conocimiento en qué consistieron las amenazas; y desconoce porqué asesinaron a sus hermanos Miriam y Gilberto, pues sus padres "no le comentan nada sobre eso".

Así las cosas, no resulta comprensible que siendo Luis Enrique amenazado al mismo tiempo que Gilberto —como lo expresaron sus padres— no tenga conocimiento de las amenazas que dicen se profirieron antes del vil asesinato de Gilberto sucedido en noviembre de 2000, es decir, después de la venta.



Ahora, es claro que después de la muerte de Miriam en Barrancabermeja, y de presuntamente conocer de las amenazas contra sus hijos, los reclamantes no se desplazaron ni abandonaron el predio, simplemente –dicen- decidieron vender precisamente esa finca, aunque poseían otros predios cercanos. En sede administrativa, Hilario memoró “cuando pasa lo de la amenaza de mis hijos, a mí no se me ocurrió vender la casa de Sabana de Torres, solo la finca” y Ana Cecilia dijo “suponíamos que ellos sabían que estábamos era en la finca” y no en la casa. Actitud que resulta extraña, pues si en verdad la decisión de vender hubiere tenido como único fin salvaguardar la vida de su familia, lo más comprensible es que se hubieren trasladado a otro municipio, o hubieren puesto en venta sus demás propiedades colindantes, incluso la que tenía el propio Gilberto en el barrio “Los Comuneros”, pues por regla de la experiencia, en estos casos, las víctimas suelen huir de su lugar de residencia dejando todo abandonado con el único fin de salvar su vida e integridad e impedir que la amenaza se concrete.

Entonces, no obstante poseer otros bienes, sin haber acaecido desplazamiento ni abandono, Hilario y Ana Cecilia deciden en aquella época única y exclusivamente vender el predio que ahora pretenden recuperar, razón por la que lo ofertan por más de cuatro meses a varios vecinos –eso manifestaron ellos mismos en sede administrativa¹⁵- hasta cuando “gracias a Dios” se interesaron por la heredad Francisco y Eduardo Peña, y con el fin que el negocio se concretara el vendedor expresó: “Yo no conté... lo de las amenazas, si no no compran”.

Celebrada la promesa de compraventa el 4 de octubre de 2000, y pese a que contaban con varias propiedades aledañas, continuaron

¹⁵ Y así lo corrobora su hija Luz Marina Rojas Leal, y sus vecinos Álvaro Rojas Ortiz y Alberto Becerra Ortiz.



viviendo en el predio por algo más de tres meses, posteriormente, y por cuanto ya habían vendido el inmueble, Ana Cecilia se trasladó a Rionegro donde vive su hijo Pedro, mientras que Hilario continuó allí viviendo por más de tres meses, luego, se trasladó a otra de sus viviendas cercanas y siguió frecuentando el bien, pues el comprador no terminó de pagar el saldo del precio hasta que levantó el embargo que según la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41378, pesaba sobre la heredad desde el 8 de agosto de 1996, por cuenta del proceso ejecutivo que la Caja Agraria adelantó en su contra ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barrancabermeja, y la hipoteca que mediante escritura pública No. 2847 del 29 de noviembre de 1994 adquirió con esa entidad, lo que se verificó según la anotación No. 6 hasta el 23 de agosto de 2001, pues así se había pactado en la cláusula tercera del convenio por ellos suscrito.

Corolario, el negocio jurídico celebrado por los reclamantes con el señor Eduardo Peña Gómez, no puede considerarse despojo en forma alguna porque no hubo desplazamiento ni abandono forzado, menos aprovechamiento de la situación de violencia por parte del comprador ni se les privó arbitrariamente de su propiedad.

Consejo Superior

Ahora bien, el hecho que la heredad hubiere estado embargada desde el 9 de agosto de 1996 por cuenta del gravamen hipotecario insatisfecho, y que esa medida cautelar y la hipoteca se hubieren cancelado precisamente después de la venta y de la entrega por parte de los compradores de la suma de \$10'000.000.00 da credibilidad a lo manifestado por Álvaro Rojas Ortiz, Luis Eduardo Rodríguez Mayorga y Alberto Becerra Ortiz, quienes aseguraron que la enajenación obedeció a la necesidad que tenía Rojas González de pagar esa obligación, pues aunque los solicitantes expresaron que el pago de la deuda se realizó antes de la venta, y con dineros producto de sus ahorros y un préstamo realizado por una persona cercana a la familia, otra cosa



surge de otear el paz y salvo expedido el 29 de mayo de 2001 por la liquidadora de la entidad financiera acreedora¹⁶ y las anotaciones que conforman el folio de matrícula inmobiliaria.

Adicionalmente, no es comprensible cómo si la intención de Hilario y Ana Cecilia era salvaguardar la vida de su familia por la violencia generalizada que azotó a Sabana de Torres en el año 2000, únicamente enajenaron el predio objeto de este proceso, permaneciendo para aquella época y hasta marzo de 2009 como propietarios del predio "Paraíso parcela No. 9"¹⁷ ubicada en la misma Vereda "Villa de Leyva", y titulares de dominio también de los inmuebles distinguidos con matrículas Nos. 303-30755 y 303-30689 del barrio "Comuneros" y predio "El Llanito" con folio 303-23317 de la Vereda La Gómez, todos del mismo municipio, que solo vinieron a transferirse en venta entre los años 2005 y 2009, al punto que hoy día aún conservan la propiedad de esta última parcela adquirida también desde el año 1984 por adjudicación del Incora.

De otro lado, debe decirse que el escrito presentado por Hilario Rojas González y Ana Cecilia Leal de Rojas ante el Incora, en el que solicitaron autorización para vender la propiedad, aduciendo como razones el desplazamiento forzado, la muerte de dos de sus hijos y un yerno¹⁸, no se ajusta en un todo a la realidad, por cuanto ni su hija fue asesinada en Sabana de Torres, ni ellos fueron desplazados, pues además de estar al tanto de sus demás propiedades, Hilario nunca abandonó el municipio, incluso después de la muerte de Gilberto continuó a cargo del predio, administración que ejerció hasta que se le pagó la totalidad del precio acordado, y se suscribió la escritura pública

¹⁶ fl. 169, cdno. 1 juzgado

¹⁷ Lote el Paraíso parcela No. 9 ubicado en la vereda Villa de Leyva, adjudicado por el Incora a Hilario Rojas González y Ana Cecilia Leal de Rojas mediante Resolución No. 0710 del 27 de junio de 1995, propiedad que fue enajenada en favor de Nayhara Alexandra Peña García mediante escritura pública No. 588 del 11 de marzo de 2009¹⁷.

¹⁸ fl. 164, cdno. 1 juzgado



de compraventa No. 325 del 18 de diciembre de 2001, sin que hubiere señalado amenazas en su contra por permanecer en la propiedad. En consecuencia, con dicho instrumento lo que único que buscó la familia Rojas Leal fue cumplir un requisito para lograr materializar la venta ya pactada debido a la prohibición que existía sobre el bien para enajenarlo antes de transcurrir 15 años, tanto así que dicho documento sólo fue presentado hasta el 4 de abril de 2001, esto es, seis meses después de haber suscrito el contrato de compraventa con Eduardo Peña.

Finalmente, tampoco hubo inequidad económica en el referido negocio pues de conformidad con el avalúo del predio elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi¹⁹ para el año 2000, época en que se realizó la venta del bien, el precio pagado no fue inferior al cincuenta por ciento del valor real.

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 medidas ordenadas dentro del trámite administrativo y judicial.

Consejo Superior

Por último, la Sala se abstendrá de condenar en costas por cuanto no se acreditó dolo, temeridad o mala fe por parte de los solicitantes.

Con fundamento en 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,

¹⁹ fls. 48 a 67, cdno. 4 juzgado



administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la solicitud.

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. 303-41378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, correspondientes a las Anotaciones Nos. 9, 10, 11 y 12. Oficiese y remítase copia auténtica de esta providencia.

TERCERO: sin condena en costas

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

*Consejo Superior
de la Judicatura*
AMANDA JANNETH SÁNCHEZ TOCORA
Magistrada

En permiso
FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ

Magistrada

Nelson Ruiz Hernández
NELSON RUIZ HERNÁNDEZ

Magistrado