



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

ANGELA MARÍA PELÁEZ ARENAS
Magistrada ponente

Medellín, dieciocho (18) de octubre de dos mil diecinueve (2019)

SENTENCIA N°:	22-R
RADICADO:	23001-31-21-002-2017-00125-01
PROCESO:	RESTITUCIÓN DE TIERRAS
SOLICITANTE:	LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ Y OTROS
OPOSITOR:	FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO
SINOPSIS:	Se encontraron probados los presupuestos axiológicos para amparar el derecho a la restitución. No prospera la oposición, prospera llamamiento en garantía, y se ordena sanear el bien evicto.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Surtidas las etapas previas establecidas en la Ley 1448 de 2011, procede la Sala decidir de fondo la solicitud de restitución y formalización de tierras abandonadas y despojadas, presentada por **LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ** en favor suyo, y de **YONY RAFAEL MORALES GUZMÁN** y **YIRA VANESA MORALES PÉREZ** (compañero supérstite y causahabiente de **GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ÁLVAREZ** q.e.p.d.), y **ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ**, representados por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS, en adelante UAEGRTD¹, frente a los opositores **FELIPE JOSÉ** y **LAURA MARÍA OLMOS PARDO**, quienes llamaron en garantía a **FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ**; proceso que fue instruido por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE MONTERÍA.

¹ Ver a folios 32 a 35 solicitud de representación judicial, y resolución mediante la cual se les designa representante adscrito UAEGRTD

II. ANTECEDENTES

2.1. Síntesis de las pretensiones.

2.1.1. Que se declare que LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ, en nombre suyo, y de los señores YONY RAFAEL MORALES GUZMÁN y YIRA VANESA MORALES PÉREZ, (compañero supérstite y causahabiente de GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ÁLVAREZ q.e.p.d.), y ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ, son titulares del derecho fundamental a la restitución de tierras en los términos de los artículos 3, 74, 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011, y, en consecuencia, se ordene la restitución jurídica y material del predio denominado "TEN PACIENCIA" ubicado en la vereda y corregimiento Tres Piedras del Municipio de Montería - Córdoba, el cual se distingue con el FMI 140-34586 de la ORIP de Montería, cédula catastral 230010002000000460244000000000, y cuenta con una cabida superficial de 23 hectáreas con 1.785 metros² (área georreferenciada por la UAEGRTD).

2.1.2. Que se de aplicación a la presunción de ausencia de consentimiento contenida en el artículo 77 de la Ley 1448, y, en consecuencia, se declare la inexistencia y nulidad de las escrituras públicas N° 163 del 4 de febrero de 1999 y N° 3927 del 28 de diciembre de 2013, corridas en la Notaría Segunda y Tercera de Montería, respectivamente; así como los actos y negocios jurídicos realizados con posterioridad sobre el aludido predio.

2.1.3. Que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería cancelar la inscripción de los actos y negocios jurídicos respecto de los cuales recaiga la declaratoria de inexistencia y nulidad, derechos reales que figuren en el FMI 140-34586 en favor de terceras personas, inscribir la sentencia que ampare la restitución, actualizar la información alfanumérica y espacial del bien en las bases del IGAC, y conferir todas las órdenes complementarias a la restitución previstas en el artículo 91 de la Ley 1448 de 2011 para garantizar el retorno, en materia de seguridad, salud, educación, vivienda, alivio de pasivos y proyectos productivos, que apunten a la reparación integral.

2.2. Síntesis de los fundamentos fácticos.

2.2.1. Que las señoras LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ, GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ÁLVAREZ q.e.p.d. (representada en el proceso por YONY RAFAEL MORALES GUZMÁN y YIRA VANESA MORALES PÉREZ, compañero supérstite y causahabiente),

y ANA ALCIRA PÉREZ ALVAREZ, se vincularon con el inmueble objeto de reclamación denominado "TEN PACIENCIA" en la sucesión intestada de su madre la señora María Luisa Alvarez de Pérez (q.e.p.d.), quien falleció el 10 de junio de 1995, protocolizada mediante la escritura pública N° 1202 del 16 de junio de 1998, corrida en la Notaría Segunda de Montería. Empero, el vínculo del grupo familiar con el referido bien, se remonta a la posesión que del mismo detentó su madre con anterioridad, a quien le fue adjudicado en juicio de pertenencia mediante la sentencia del 6 de febrero de 1987 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, confirmada por el Tribunal Superior de ese Distrito Judicial, mediante sentencia del 16 de diciembre de 1987.

2.2.2. Que el predio fue destinado a actividades agropecuarias, para lo cual dividieron la finca en pastos para ganado y para sacar cosechas. Aduce que tenían 5 hectáreas de pan coger con cultivos de maíz, yuca, plátano y arroz; tenían 15 reses, 40 carneros, 200 aves de corral, 3 burros y 2 caballos, además un pozo de peces; cuyo producido era repartido entre todos hermanos, pues realmente el predio era una herencia que su progenitora había dejado a once hermanos que sobrevivían de este para el momento en que aquella muere.

2.2.3. Que el Municipio de Montería, capital del Departamento de Córdoba, ha sido afectado durante décadas, incluso en la actualidad, por hechos de violencia provocados por diversos grupos al margen de la Ley, como guerrillas de las FARC, EPL y ELN, así como paramilitares y bandas criminales; cuyo contexto de violencia aparece relatado en varias fuentes institucionales y ha sido relatado por diversos medios de difusión.

2.2.4. Que a dicho contexto de violencia se atribuye la pérdida del vínculo material y jurídico del predio "TEN PACIENCIA", en primer lugar, cuando el 8 de enero de 1997 se vieron obligados a abandonarlo luego que un grupo de hombres con la excusa de ver la finca interesados en comprarla, llegaron e intimidaron con armas a sus residentes, obligaron a su hermano Claudio Manuel Pérez Alvarez (q.e.p.d.), quien se desempeñaba como historiador y docente universitario, a subirse a una camioneta y se lo llevaron, advirtiéndoles a los demás que se encontraban en el predio que tenían 12 horas para que salieran, so pena de regresar por los que quedaran, y desde ese momento ningún miembro de la familia regresó más al predio, provocando la ruptura material con el mismo.

2.2.5. Que, al poco tiempo del rapto de su hermano, supieron que le habían dado muerte, pero nunca encontraron su cuerpo, y la autoría del hecho fue aceptada por el exjefe paramilitar Salvatore Mancuso en sede de justicia y paz el 16 de enero de 2007.

2.2.6. Transcurrido aproximadamente un año de haber abandonado el predio, los solicitantes se vieron obligados a venderle la finca al señor Francisco de Paula Peña, según se afirma, a un bajo precio, o que, si en gracia de discusión fue el apropiado, la venta estuvo motivada por la imposibilidad de retornar al bien dadas las amenazas contra sus vidas en caso de regresar; así como a las circunstancias de zozobra y necesidad económica que para ese entonces estaban viviendo en Montería, lugar al cual arribaron.

2.2.7. En la actualidad, el predio se encuentra en cabeza de los señores José Felipe y Laura María Olmos Pardo, tras haberlo adquirido de manos de Francisco de Paula Peña, mediante la escritura pública N° 3927 del 28 de diciembre de 2013 de la Notaría Tercera de Montería, y es explotado casi en toda su extensión con cultivos de palma africana.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1. Admisión de la solicitud.

Por reparto le correspondió la solicitud al Juzgado Segundo Civil del Circuito, Especializado en Restitución de Tierras de Montería, el cual, mediante auto del 15 de enero de 2017 la admitió, y le impartió el trámite previsto en la Ley 1448 de 2011².

3.2. Traslado de la solicitud, notificación e intervenciones.

De conformidad con el literal d) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011, el juzgado ordenó notificar la admisión de la solicitud al representante del Municipio de Montería y al agente del Ministerio Público³; se ordenó la publicación de la admisión del proceso en un diario de amplia circulación y en radio, lo cual se llevó a cabo el día 30 de enero de 2018 en la emisora “Cadena Radial de la Libertad LTDA”, y el 31 de enero de la misma anualidad en El Espectador⁴; se ordenó inscribir la admisión del proceso y la

² Ver auto admisorio entre folios 2 y 7 C 2.

³ Ver constancias a folios 14, 20, 21, 29.

⁴ Folios 171 y 172 lb.

sustracción provisional del predio sobre el FMI 140-34586, cautela que fue acatada en debida forma por la ORIP de Montería⁵, según la constancia allegada.

Como quiera que el predio solicitado, según el folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra en cabeza de los señores LAURA MARÍA y FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 87 de la Ley 1448 de 2011, se les notificó personalmente la admisión del proceso y se les corrió traslado de la solicitud⁶, y estos oportunamente comparecieron ante el juzgado y presentaron oposición a la restitución⁷, la cual fue admitida e integrada al plenario mediante auto del 26 de abril de 2018⁸. Así mismo, llamó en garantía al Sr. FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ, quien le vendió el predio, habiéndose admitido el llamamiento por auto del 18 de junio de 2018⁹.

De igual modo, en el auto admisorio se ordenó notificarle la admisión del proceso al señor FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ, supuesto "*titular inscrito de derechos*"¹⁰; y en razón a que no compareció al trámite, se le nombró representante judicial, quien, una vez tomó posesión del encargo¹¹, intervino¹², sin que en su obrar hiciera un pronunciamiento expreso frente a los hechos y pretensiones de la demanda, y tampoco solicita pruebas, dejando a juicio del juzgador la decisión con los medios que se recauden en el proceso¹³.

Así mismo, y en razón a que el predio recae en área de exploración de hidrocarburos, se vinculó al trámite y notificó a la empresa HOCOL S.A., operadora del contrato SN 18, y a la Agencia Nacional de Hidrocarburos - ANH como ente rector de dicho sector, quienes emitieron sus respectivos pronunciamientos. La primera, indicó que, aunque el contrato se encuentra vigente, la finca "TEN PACIENCIA" hasta el momento no se encontraba intervenida con proyectos de HOCOL, ni gravado con servidumbre. Por su parte, la ANH corrobora la vigencia del referido contrato de exploración, aclarando que el desarrollo del mismo no afecta ni interfiere el proceso de restitución, no pugna con el derecho a la propiedad, ni le otorga derechos al operador sobre la superficie del bien¹⁴.

⁵ Folios 38 a 42 lb.

⁶ Ver constancias a folios 32 y 33 lb. Rastrear recibido efectivo de la notificación a través de los números de guía indicados en la planilla de envío por la empresa de servicio postal 4-72.

⁷ Folios 72 a 97 lb.

⁸ Folios 178 a 179 lb.

⁹ Folio 198 a 200 lb.

¹⁰ Lo cual no se corresponde con la realidad, pues, de la revisión del FMI 140-34586, anotación N° 7, se desprende que Francisco de Paula Peña Díaz transfirió el dominio sobre la totalidad del predio en favor de Laura María y Felipe José Olmos Pardo, sin que se reservase derecho o porción alguna; luego, no venía al caso vincularlo a la Litis como supuesto titular de derechos inscritos, como tampoco haberle nombrado curador ad-litem. No obstante, es de aclarar que esta actuación del instructor, aunque carente de rigor jurídico, no apareja un vicio o irregularidad con la virtualidad de afectar o anular lo actuado, y antes podría verse como una actuación más, mediante la cual se procuraba la comparecencia del mismo como llamado en garantía, y las posibilidades de ejercer su defensa.

¹¹ Folio 192 C 2.

¹² Folio 193 lb.

¹³ Folio 193 lb.

¹⁴ Folios 174 a 176 lb.

Finalmente, se enteró de la solicitud a la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge - CVS, para que se pronunciara en torno a las determinantes ambientales del predio, quien puso de presente en su intervención que el fundo se encontraba ubicado dentro de una de las áreas regionales protegidas, declarada como “Distrito de Conservación de Suelos Ciénaga de Betancí”, delimitada en un 68.32% en la categoría “zona de preservación”, y el restante 31.68% en la categoría de zona de uso y aprovechamiento sostenibles; siendo prohibidos la ganadería y cultivos agrícolas de manera extensiva¹⁵.

3.3. Síntesis de la oposición.

Frente al contexto aportado por la UAEGRTD, refiere que no queda claro que realmente se hayan presentado en el Corregimiento de Tres Piedras hechos generalizados de violencia; sin embargo, anota que la situación de orden público que afrontaba el Departamento de Córdoba para la época de los hechos, suficientemente ilustrada, es la manifestación de la violencia que ha vivido todo el país.

En cuanto a los hechos particulares que sustentan la demanda, refiere que la promotora del proceso, señora Laudith María, no sabe dar cuenta de situaciones de violencia supuestamente acaecidas en la zona de ubicación del predio, pues preguntada sobre los mismos aduce que “no se acuerda”, habla de “lo que se oía decir”, y refiere otros sectores o veredas distintas en las cuales se presentaron los homicidios y desapariciones. No obstante, refiere que el acervo probatorio evidencia la desaparición de Claudio Manuel Pérez Álvarez, hermano de las reclamantes, lo que devino en su salida hacia la Ciudad de Montería.

En su defensa propone las excepciones denominadas: “**no configuración del despojo por falta de los elementos que lo constituyen**”, y “**buena fe exenta de culpa**”. La primera de ellas, sustentada en que el negocio jurídico del predio “TEN PACIENCIA” adelantado entre la reclamante y Francisco de Paula Peña Díaz, no obedeció ni fue motivado por el conflicto armado, pues, aparte de las dudas que en su sentir existen sobre la ocurrencia de hechos de violencia en la zona de Tres Piedras, asevera que el negocio fue precedido de acuerdo entre todos los hermanos que tenían derecho sobre el aludido bien. Y destaca sobre todo que para la época en que se llevó a cabo la venta, la finca en su extensión de 23 hectáreas estaba avaluada en \$10.000.000, y el comprador pagó un millón de pesos por hectárea, y un total de \$23.000.000, por lo que no hubo ningún aprovechamiento, ya que el precio pagado en su momento fue más que

¹⁵ Folios 47 a 49 lb.

justo. Y la segunda, sustentada en que los opositores son profesionales que *“han llevado adelante su mentalidad trabajadora y de empresarios de sus padres”*, vinculados al sector agropecuario y otras labores del campo, lo que los ha llevado a adquirir diferentes predios en el Departamento de Córdoba. Que Francisco de Paula Peña Díaz fue quien se acercó a ofrecerles a los opositores en venta el predio, y estos vieron la oportunidad de expandir sus proyectos comerciales, no sin antes emplear los medios a su alcance para conocer las condiciones en que se encontraba el mismo a través del estudio del folio de matrícula inmobiliaria, donde advirtieron que quien les ofrecía el predio era el que realmente fungía como titular, sin que evidenciara inscripciones o elementos indicativos de situaciones asociadas al conflicto armado, que, en todo caso, no hay nada que los involucre en los hechos que padecieron los solicitantes.

Igualmente en su escrito de oposición solicitó **llamar en garantía** a su entonces vendedor FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ, para que en caso de ser derrotados en el proceso *“proceda al saneamiento por evicción y responda por las condenas a que haya lugar”*, siéndoles admitido mediante auto del 18 de junio de 2018¹⁶; empero, el llamado no compareció ni esgrimió elementos en su defensa ni del llamante.

Con fundamento en lo anterior, solicita declarar no configurada la presunción de despojo alegada respecto del negocio jurídico realizado entre las hermanas Pérez Álvarez y el señor Francisco de Paula Peña Díaz, y, en consecuencia, desestimar las pretensiones incoadas. De manera subsidiaria solicita declarar probada la buena fe exenta de culpa en favor de los opositores y ordenar las compensaciones a que alude el artículo 91 literal r) de la Ley 1448 de 2011, teniendo en cuenta el valor que se pruebe en el proceso. Y en subsidio de las anteriores, de conformidad con el literal q) del precitado artículo, decretar en favor de ellos a título de saneamiento las condenas y órdenes con cargo al llamado en garantía señor Peña Díaz.

3.4. Etapa de pruebas.

Mediante auto del 26 de septiembre de 2018¹⁷, el juzgado declaró abierto el periodo probatorio, decretando los medios de convicción solicitados por las solicitantes, los opositores, el Ministerio Público y las que el Despacho estimó de oficio; entre las cuales se encuentran el interrogatorio a las partes, testimonios, inspección judicial, y se ofició a diversas entidades para que remitieran información. Y una vez practicadas, mediante

¹⁶ Folios 198 a 200 lb.

¹⁷ Folios 204 a 212 lb.

auto del 5 de septiembre del mismo año se declaró culminada la etapa de instrucción¹⁸, y se dispuso el envío del asunto a esta Corporación para la decisión de fondo.

3.5. Intervención del Ministerio Público.

En este asunto, el Ministerio Público intervino dentro del término de traslado de la demanda, solicitando el decreto y práctica del interrogatorio a la promotora del proceso¹⁹.

3.6. Fase de Decisión.

Por reparto correspondió a este despacho el presente asunto para el fallo de rigor, de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1448 de 2011; previo avocó conocimiento del mismo mediante auto del 17 de julio del año en curso²⁰, en el cual se recabó en algunos aspectos que se avizoraron relevantes para la decisión.

De igual modo, sabido del fallecimiento del señor Francisco de Paula Peña Díaz, llamado en garantía por el opositor, mientras el asunto se encontraba pendiente de fallo, en aplicación del artículo 68 del C. G. del P., se decretó la sucesión procesal, para que ocuparan dicho lugar en la Litis la cónyuge supérstite y herederos.

IV. ASPECTOS PRELIMINARES DEL PROCESO

4.1. Nulidades.

No se advierten vicios en el trámite que puedan invalidar lo actuado.

4.2. Presupuestos procesales.

No encontrándose reparo alguno en cuanto a los presupuestos procesales para la decisión, la Sala se ocupará en la resolución de fondo del asunto puesto en conocimiento.

Previo, cumple anotar que el requisito de procedibilidad contemplado en el artículo 76 *ejusdem*, se encuentra satisfecho, pues a la solicitud se anexó la constancia CR 00346

¹⁸ Folio 405 Ib.

¹⁹ Folio 37 Ib.

²⁰ Ver C 3.

del 19 de abril de 2017 expedida por la UAEGRTD, que da cuenta de la inclusión de los solicitantes con su respectivo grupo familiar en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, en relación al predio denominado "TEN PACIENCIA", el cual es objeto de disputa en este proceso²¹.

Igualmente, de conformidad con lo establecido en los arts. 79 y 80 de la Ley 1448 de 2011, esta Corporación es competente para conocer del asunto, toda vez que se admitió oposición a la solicitud de restitución, y el inmueble objeto del *petitum* se encuentra ubicado en el Municipio de Montería - Departamento de Córdoba, circunscripción territorial sobre la cual se tiene competencia²².

4.3. Problema jurídico.

Corresponde a esta Sala determinar, en primer lugar, si se encuentran reunidos los presupuestos sustanciales para la protección del derecho fundamental a la restitución de tierras, consistentes en la existencia de un vínculo jurídico y material de los reclamantes con el predio, y si la ruptura de dicho vínculo fue por causa del conflicto armado; es decir, si fueron víctimas de abandono y despojo forzado de tierras como consecuencia de hechos que configuran graves y manifiestas infracciones a los Derechos Humanos y al Derecho Internacional Humanitario de que trata el art. 3° de la Ley 1448 de 2011, dentro del margen temporal y contexto definidos en dicha Ley, donde se analizarán los reparos esgrimidos por el opositor encaminados a desvirtuar tal condición de víctima.

En segundo lugar, se establecerá si los opositores probaron la buena fe exenta de culpa para hacerse merecedores de la compensación a que aluden los artículos 91 y 98 de la Ley 1448 de 2011.

Por último, habiendo lugar a restituir, y a falta de acreditar el anterior punto, se resolverá si sale avante o no el llamamiento en garantía que los opositores FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO hicieron respecto de su entonces vendedor FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ, para efectos del saneamiento por evicción.

La Sala desarrollará el problema jurídico planteado de la siguiente manera: **i)** El derecho fundamental a la restitución de tierras en el ordenamiento jurídico colombiano,

²¹ Ver constancia de inscripción en el RTDAF como anexo a la demanda a folios 68 y 69 C 1.

²² ACUERDO No. PSAA15-10410 (noviembre 23 de 2015). "Por el cual se establece el mapa de los despachos civiles especializados en restitución de tierras".

y el sustento internacional, **ii)** Contenido y alcance de las presunciones en la Ley 1448 de 2011, y **iii)** Se analizará el caso en concreto.

4.4. El derecho fundamental a la restitución de tierras en el ordenamiento jurídico colombiano, y el sustento internacional.

La Ley 1448 de 2011 contempla una serie de medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno vivido durante décadas en Colombia. Así, no solo estableció un catálogo de derechos en favor de las víctimas y medidas de ayuda e indemnización administrativa orientadas a restablecer la vigencia efectiva de sus derechos con garantías de no repetición, sino que, además, remozó toda la institucionalidad para la protección integral de las víctimas en general y en especial de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, pueblos indígenas, comunidades negras y Rom. Esto teniendo en cuenta criterios como el del enfoque diferencial, según el cual se focaliza de forma prioritaria a la población que por sus características particulares (edad, género, orientación sexual, vulnerabilidad, situación de discapacidad, etc.), merecen un tratamiento especial en materia de asistencia, atención y reparación integral (art. 13 de la Ley 1448 de 2011 en concordancia con los arts. 114 y ss. *Ibidem*, los arts. 13 y 43 de la C.P y el Principio Pinheiro 4.2), pues con ello se reivindica el principio de igualdad para proteger a las personas que se encuentran en situación de debilidad manifiesta.

Específicamente, para lo que interesa, se crearon disposiciones orientadas a lograr el goce adecuado de los derechos de quienes sufrieron desplazamiento o despojo forzado, enmarcadas todas ellas en un concepto holístico de reparación que pasa por la indemnización, la satisfacción, la rehabilitación y la restitución de sus tierras, señalándose al respecto: *“3.2.3. Finalmente, en materia de protección del derecho a la reparación integral de las víctimas del conflicto armado, la Sala Plena identificó las siguientes siete reglas: “(i) La restitución debe entenderse como el medio preferente y principal para la reparación de las víctimas al ser un elemento esencial de la justicia restitutiva. || (ii) La restitución es un derecho en sí mismo y es independiente de que las víctimas despojadas, usurpadas o que hayan abandonado forzosamente sus territorios, retornen o no de manera efectiva. || (iii) El Estado debe garantizar el acceso a una compensación o indemnización adecuada para aquellos casos en que la restitución fuere materialmente imposible o cuando la víctima de manera consciente y voluntaria optare por ello. || (iv) Las medidas de restitución deben respetar los derechos de terceros ocupantes de buena fe quienes, de ser necesario, podrán acceder a medidas compensatorias. || (v) La restitución debe propender por el restablecimiento pleno de la víctima y la devolución a su situación anterior a la violación en términos de garantía de*

*derechos; pero también por la garantía de no repetición en cuanto se trasformen las causas estructurales que dieron origen al despojo, usurpación o abandono de los bienes. || (vi) En caso de no ser posible la restitución plena, se deben adoptar medidas compensatorias, que tengan en cuenta no solo los bienes muebles que no se pudieron restituir, sino también todos los demás bienes para efectos de indemnización como compensación por los daños ocasionados. || (vii) El derecho a la restitución de los bienes demanda del Estado un manejo integral en el marco del respeto y garantía de los derechos humanos, constituyendo un elemento fundamental de la justicia retributiva, siendo claramente un mecanismo de reparación y un derecho en sí mismo, autónomo e independiente*²³.

Pero este ambicioso proyecto no fue obra de la mera voluntad del legislador, sino que se hizo en mandato de los lineamientos trazados por el derecho internacional humanitario, de los derechos humanos y la jurisprudencia de la Corte Constitucional, establecidos en materia de reconocimiento y protección a las víctimas de graves vejámenes contra sus derechos humanos o fundamentales. Es así como, principalmente, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración Americana de los Derechos del Hombre, la Convención Americana de los Derechos Humanos, los Principios sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los Refugiados y las Personas Desplazadas o “Principios Pinheiro”, los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos (también conocidos como Principios Deng), y los Principios Chicago sobre Justicia Transicional, entre otros instrumentos internacionales incorporados al ordenamiento patrio vía artículo 93 de la Carta Política de 1991, han reconocido, protegido, establecido y adoptado una serie de medidas importantes para prestar asistencia a este grupo poblacional, entre ellas, por supuesto, el derecho integral a la restitución de sus tierras desposeídas en medio de la contienda bélica.

También la Corte Constitucional se ha pronunciado en innumerables providencias y ha sentado una posición clara y firme sobre la protección de los derechos fundamentales de la población víctima de desplazamiento, que goza de una especial protección constitucional, siendo especialmente relevante la sentencia T-025 de 2004 que declaró el estado de cosas inconstitucional en la materia, pues en virtud de ella y de sus autos de seguimiento (sustancialmente el 008 de 2009), se logró avanzar significativamente para lograr una reforma estructural e institucional encaminada a enfrentar el problema que, desde su base, había impedido a las víctimas de abandono y despojo hacer valer sus derechos.

²³ Sentencia SU-648/17.

En ese orden, la medida que empezó a adoptarse de cara al drama humanitario del desplazamiento y/o despojo, fue el permitir que estas pudieran retornar a su lugar de origen o residencia habitual, antes de que aconteciese el abandono y/o despojo, independientemente de las demás medidas de reparación que el Estado se encuentre en obligación de proporcionar²⁴. Así, el derecho a la restitución de la tierra de quienes fueron víctimas de violaciones masivas, graves y sistemáticas a los derechos humanos o al DIH, fue concebido de estirpe fundamental por emanar no solo del derecho a la reparación integral e interrelacionarse directamente con la verdad y la justicia, sino porque los hechos acaecidos en el marco del conflicto armado, casi siempre constituyeron una afrenta a otros derechos de rango superior, como el de la dignidad humana, unidad familiar, mínimo vital, vivienda, trabajo, sustento, libre locomoción, etc²⁵.

Además, la restitución es entendida armónicamente con el derecho fundamental a que el Estado haga valer el respeto por la propiedad, posesión u ocupación que ostentaban las víctimas del abandono o despojo, restableciéndoles su uso, goce y libre disposición, por lo que en el contexto de violencia e hito temporal definido por el legislador, el derecho a la propiedad, a la posesión u ocupación, adquieren un carácter particularmente reforzado en tanto que la población que se vio privada u obligada a desprenderse de ella se encontraba en un plano de indefensión, luego entonces requiere una especial actuación por parte del Estado²⁶.

De ahí la importancia de la acción de restitución desarrollada en la Ley 1448 de 2011 para que las víctimas logren el restablecimiento pleno de sus derechos, que implica no solo la devolución y formalización de sus tierras, sino también la adopción de medidas transformadoras que hagan efectiva esa protección. Todo esto en el marco de una justicia transicional que logre armonizar la transición de la guerra a la paz, garantizando que se consiga verdad, justicia y reparación con garantías de no repetición, y se obtenga como resultante un equilibrio democrático y la restauración del tejido social.

Para el anterior fin, desde una perspectiva *pro víctima* y *pro homine*, el legislador estableció como condiciones o presupuestos axiológicos de la restitución: **a)** la justificación de una relación jurídica con el inmueble en calidad de propietario, poseedor u ocupante, **b)** que esta se haya visto afectada entre el 1º de enero de 1991 y el término de vigencia de la ley, **c)** mediante hechos constitutivos de abandono o despojo forzado en el marco del conflicto armado como consecuencia de infracciones al Derecho

²⁴ Corte Constitucional. *Sentencia T 085 de 2009*. Op. Cit.

²⁵ Sobre el carácter fundamental del derecho a la restitución de tierras puede verse, entre otras, las sentencias T 821 de 2007, T 085 de 2009 y C 753 de 2013.

²⁶ Corte Constitucional. *Sentencia T 821 de 2007*. M. P. Catalina Botero Marino.

Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos.

4.5. Contenido y alcance de las presunciones en la Ley 1448 de 2011.

Según el art. 74 de la Ley 1448 de 2011, el despojo refiere a la acción por medio de la cual una persona es privada de su relación con la tierra a través de diversas modalidades, que van desde los negocios, *de hecho*, mediante actos administrativos, sentencias, incluso delitos asociados con la situación de violencia. A su vez, el abandono forzado alude a la situación *“temporal o permanente a la que se ve abocada una persona a desplazarse”*, lo cual la imposibilita para seguir desarrollando su señorío, administración y cualquier tipo de contacto directo con la tierra. Pero, como lo ha expresado la Corte Constitucional *“si bien los conceptos de abandono y despojo son fenómenos distintos, es claro que ambos producen la expulsión de la tierra de las víctimas, lo que genera una vulneración masiva de los derechos fundamentales de las víctimas del conflicto interno”*, y es por tal razón que dicha Corporación ha reconocido normativa y jurisprudencialmente que las víctimas de despojo y abandono no guardan ninguna distinción²⁷.

Para el entendimiento de tales fenómenos, la Ley 1448 de 2011 en su artículo 77 prevé un régimen de presunciones en favor de las víctimas, con el objeto de efectivizar la protección de sus derechos fundamentales y avanzar significativamente en la ejecución de la política de tierras; entendidas como conjeturas probables para que, a partir de unos hechos básicos (indicios, señales) como el contexto generalizado de violencia, se de por establecido en razón de su conexidad un hecho presunto; por ejemplo, la ausencia de consentimiento o causa ilícita en los contratos, para lo cual se conceden amplias facultades a los jueces de restitución de tierras para declarar la inexistencia y la nulidad de actos o negocios jurídicos privados, o dejar sin efectos actos administrativos y sentencias judiciales que hayan legalizado o favorecido situaciones contrarias a los derechos de las presuntas víctimas en época de violencia, respecto de inmuebles perseguidos en restitución.

Las presunciones son de derecho cuando no admiten prueba en contrario, donde se considera que existe causa ilícita o que hay ausencia de consentimiento en aquellos negocios o contratos celebrados por las víctimas o sus familiares con personas que hayan sido condenadas por pertenecer, colaborar o financiar grupos armados ilegales, o condenadas por narcotráfico o delitos conexos. Y son legales las presunciones cuando

²⁷ C-715 de 2012, reiterada en la sentencia C-330 de 2016.

son pasibles de ser derrotadas por la parte opositora, y opera si los negocios o contratos fueron celebrados en zonas colindantes donde se ha verificado la ocurrencia de actos de violencia generalizada, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo o concentración de tierras; en estos últimos casos, al ser legal la presunción, por supuesto, admite prueba en contrario, y es deber del juez examinar todos los elementos probatorios de cara a su adecuada aplicación.

Es que no puede ser otro el punto de partida en la respuesta que por la vía del proceso transicional el Estado pretende darle al fenómeno del abandono y despojo, que presumir la ausencia de buena fe en los negocios jurídicos celebrados; dada la notoriedad de las graves y sistemáticas violaciones a los Derechos Humanos y el ambiente generalizado de inseguridad y zozobra para el momento de las transacciones, las cuales fueron determinantes en la libertad y voluntad de las personas a la hora de realizar actos de desprendimientos sobre sus tierras, y es por esa razón que resulta acorde exigirle al opositor en el proceso de restitución un actuar que vaya más allá de la simple diligencia y prudencia que un hombre juicioso emplearía en sus negocios, para romper así con los patrones de despojo y aprovechamiento de la situación desafortunada de otros.

Ya en pronunciamientos anteriores la Corte Suprema de Justicia, máximo tribunal en la justicia ordinaria, planteaba cómo el consentimiento podía verse influenciado por hechos provenientes de grupos humanos que afectaban generalizadamente a una población entera, cuando señala que, en la vida de relación se observan casos en que un negocio se celebra por temor, estando intimidado su autor, *“sin que la amenaza provenga de otra persona, sino de un grupo social, de sucesos de la naturaleza, de circunstancias especiales del individuo”*. Entonces tampoco hay espontaneidad en la declaración, sino que el sujeto fue determinado por un miedo insuperable, y su situación es tan protegible como la del presionado por un hombre²⁸.

4.6. Caso concreto.

4.6.1. Vínculo jurídico con la tierra y legitimación para incoar la acción de restitución.

El artículo 75 de la Ley 1448 de 2011 prevé que las personas que fueran propietarias, 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

²⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 3 de mayo de 1984. G. J. 2415, pág. 174

abandonarlas como consecuencia directa o indirecta de los hechos que configuran las violaciones de que trata el artículo 3º, 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. Para acreditar tales vínculos, el artículo 78 señala que bastará con la prueba sumaria de la propiedad, posesión u ocupación, y el reconocimiento como desplazado en el proceso judicial o prueba sumaria del despojo o abandono²⁹, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la restitución. De otro lado, el art. 81 Idem señala quiénes están legitimados para iniciar este proceso especial de restitución y formalización de tierras, y será este el punto que se tratará en los párrafos siguientes.

En el sub examine, LAUDITH MARÍA PÉREZ ALVAREZ, en favor propio, y de YONY RAFAEL MORALES GUZMÁN y YIRA VANESA MORALES PÉREZ, (compañero supérstite y causahabiente de GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ALVAREZ q.e.p.d.), y en favor de su otra hermana ANA ALCIRA PÉREZ ALVAREZ, incoa la acción transicional solicitando en los términos de los artículos 3, 74, 75 y 81 de la Ley 1448 de 2011 que se les restituya el derecho de propiedad y vínculo material que detentaban sobre un predio denominado "TEN PACIENCIA" ubicado en la vereda y corregimiento de Tres Piedras Municipio de Montería - Córdoba, el cual se distingue con el FMI 140-34586 de la ORIP de Montería y cédula catastral 230010002000000460244000000000, y que cuenta con una cabida superficial de 23 hectáreas con 1.785 metros², (área resultante de la georreferenciación realizada por la UAEGRTD).

Según se afirma, el vínculo jurídico de la solicitante con el referido bien, se originó en la adjudicación en sucesión de su difunta madre la señora María Luisa Alvarez de Pérez (q.e.p.d.), protocolizada mediante la escritura pública N° 1202 del 16 de junio de 1998. En efecto, el referido instrumento público, del cual obra copia en el plenario³⁰, informa que en la Notaría Segunda de Montería se adelantó la sucesión de la señora Alvarez de Pérez, quien falleció el 10 de junio de 1995, trámite al que se acreditaron como herederas las señoras GLADYS DEL SOCORRO, ANA ALCIRA y LAUDITH MARÍA PÉREZ ALVAREZ, adjudicándoseles en cuotas iguales los derechos sobre un lote de terreno denominado "TEN PACIENCIA", y fue inscrito este acto en el registro público inmobiliario como se desprende de la anotación 3 del FMI 140-34586.

Debe anotarse que el vínculo de la solicitante con el referido bien, según lo afirmado en la demanda, y los documentos anexos así lo corroboran, tiene como antecedente prístino la adquisición hecha por su padre el señor Juan Manuel Pérez Ramos de

²⁹ Corte Constitucional C- 715 de 2012.

³⁰ CD folio 70 C 1, archivo PDF páginas 401 a 411.

manos de la señora Melo Hernández³¹. Pero, según se informa, como en aquella ocasión ese negocio no se elevó a escritura pública ni se inscribió en el registro público, su esposa la señora María Luisa Alvarez de Pérez instauró proceso de pertenencia que conoció el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, y por sentencia del 6 de febrero de 1987 se declaró que esta adquirió el dominio del predio por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria, al haberse probado para esa época una posesión no inferior a 20 años, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de ese Distrito Judicial, el 16 de diciembre de 1987³², y como quiera que estos fallos fueron inscritos en el FMI 140-34586, quedó radicado en ella el derecho de propiedad.

Desde luego que el arraigo de las solicitantes con el predio no deja dudas, pues de tiempo atrás el extenso grupo familiar compuesto en su entonces por los progenitores y doce hijos, se sirvieron de él como medio de subsistencia y lugar de asiento. Mismo uso siguió dándosele al bien una vez fallecen los padres de las solicitantes, con cultivos de pan coger de maíz, yuca, plátano y arroz; reses, carneros, aves de corral, burros y caballos, y un pozo de peces; cuyo producido era repartido entre todos los hermanos.

Cumple indicar que LAUDITH MARÍA, quien inició la presente acción, acreditó igualmente que con su actuación ventilaba los intereses de sus hermanas GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ALVAREZ, fallecida, (por lo cual, en representación, otorgan poder su compañero supérstite y se causahabiente, Yony Rafael Morales Guzmán y Yira Vanesa Morales Pérez, respectivamente) y ANA ALCIRA PÉREZ ALVAREZ³³, quienes fungieron como copropietarias del bien. Incluso, se advierte en el mismo documento, que otros hermanos de la promotora del proceso de nombres FRANCISCO DE PAULA, LUZ MARINA, ENITH ROCÍO, LIBIA DEL CARMEN y ROSA JULIA PÉREZ ALVAREZ, le confieren poder con el mismo objeto.

No obstante lo anterior, y como se verá en acápite más adelante, este predio fue adjudicado en sucesión a las hermanas LAUDITH MARÍA, GLADYS DEL SOCORRO Y ANA ALCIRA PÉREZ ALVAREZ, por el afán de legalizar el predio, de modo que pudiera ser vendido al Sr. Francisco de Paula Peña Díaz, y esto lo acordaron todos los hermanos; pero realmente, conforme a las normas civiles que regulan la sucesión por causa de muerte³⁴, el predio pertenecería en común y proindiviso a los herederos de la Sra. MARÍA LUISA ALVAREZ DE PÉREZ, madre de las solicitantes y propietaria inscrita del inmueble para el momento de los hechos que dieron lugar al abandono del mismo, y por ende, al no ser el Sr. YONI RAFAEL MORALES GUZMÁN heredero de aquella, ni

³¹ Ib. Ver declaración vertida en formulario de solicitud de inscripción. Página 136.

³² Ver copia de las sentencias entre folios 396 a 403 C 2.

³³ CD a folio 70 C 1. Demanda en PDF. Páginas 418 a 422.

³⁴ C.C. Libro Tercero, arts. 1008 y ss.

siquiera por transmisión (art. 1014 C.C.), no está legitimado para iniciar este proceso especial de restitución y formalización de tierras, conforme al art. 81 de la Ley 1448 de 2011; no existiendo en el mismo legitimación en la causa por activa.

En consecuencia, existe legitimación en la causa por activa, frente a la Sra. **LAUDITH MARÍA PÉREZ ALVAREZ**, en nombre propio y en representación de **ANA ALCIRA PÉREZ ALVAREZ** y de **YIRA VANESA MORALES PÉREZ**; esta última en su condición de causahabiente de su madre **GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ALVAREZ**, todas ellas como heredera y heredera por transmisión de la propietaria primigenia inscrita del bien, y será frente a ellas que se prodigarán, de ser el caso, las medidas de reparación, sin desconocimiento de los derechos que en el inmueble pudieren tener los demás herederos de la Sra. **MARÍA LUISA ALVAREZ DE PÉREZ**, quienes igualmente salieron desplazados del predio.

4.6.2. Ruptura del vínculo jurídico y material, y su relación con el conflicto armado. Condición de víctimas de despojo forzado y desplazamiento.

Para el análisis de este presupuesto axiológico del derecho a la restitución de tierras, se empezará por describir brevemente el contexto de violencia del Municipio de Montería - Corregimiento y Vereda de Tres Piedras, lugar de ubicación del predio y donde sucedieron los hechos de la demanda. Luego, a la luz de los medios probatorios practicados en el proceso, se establecerá si el conflicto armado constituyó o no el motivo y causa del desprendimiento jurídico y material del predio "TEN PACIENCIA", que les derive a los solicitantes la condición de víctimas de abandono o despojo de tierras en los términos de los artículos 3, 60 y 74 de la Ley 1448 de 2011.

4.6.2.1. Contexto de violencia del Municipio de Montería - Vereda y Corregimiento Tres Piedras.

De manera anticipada hay que manifestar que para esta Sala el contexto de violencia del Departamento de Córdoba, y en particular el del Municipio de Montería, ha sido ampliamente conocido, quedando documentado en varias sentencias que han resuelto reclamaciones en la parcelación conocida como El Levante³⁵, ubicada en ese sector, concluyéndose que la existencia del conflicto armado en ese municipio es sin dudas un hecho notorio³⁶, en tanto esa zona fue considerada un baluarte de la guerrilla,

³⁵ Sentencia No. 013 del diecisiete (17) de julio de dos mil diecisiete (2017), Rad. 2300131210012016-0108-00; Sentencia No. 006 del treinta (30) de noviembre de dos mil dieciséis (2016). Rad. 2300131210022014-00052-00. M. P. Puno Alirio Correal Beltrán; sentencia del 17 de septiembre de 2018, Rad: 23001-31-21-002-2017-00001-01, M. P. John Jairo Ortiz Alzate, y sentencia del 22 de noviembre de 2018, Rad. 23001-31-21-001-2018-00022-01, M. P. John Jairo Ortiz Alzate.

³⁶ CE Sección Primera, Sentencia 25000232400020050143801, abril 14/16. Un hecho notorio, conforme al artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, son los hechos públicos que son conocidos tanto por los extremos procesales como por un grupo de

posteriormente disputada por los grupos paramilitares y de autodefensas, lo que suscitó un sinnúmero de desplazamientos y despojos masivos, entre otros hechos violatorios de los derechos humanos.

En efecto, como se ha expresado en anteriores decisiones³⁷, el Departamento de Córdoba, cuya capital es Montería, está ubicado en el noroeste de la costa Atlántica colombiana y está compuesto por treinta municipios que geográficamente permiten subdividir el departamento en dos grandes regiones: la primera, compuesta por los municipios del Centro y Norte, y la segunda, al sur, por la conocida zona del Paramillo, de la cual hacen parte municipios como Tierralta, Puerto Libertador, Montelíbano y Valencia; estando la capital que es Montería rodeada de estos últimos municipios.

Esta última zona ha sido históricamente un escenario de confrontación entre diversos grupos armados legales e ilegales, toda vez que constituye un corredor estratégico para el desarrollo de actividades ilegales como el cultivo de coca, transporte de droga y armas, y otras economías ilegales. En medio de esa confrontación han estado los campesinos históricamente luchando por la tenencia y permanencia en la tierra contra ganaderos y líderes conservadores que no las devolvían, ni les reconocían sus derechos. En consecuencia, esas luchas agrarias dieron origen en los años sesenta al EPL, grupo que desplegó sus acciones en el Paramillo y se extendió a zonas de influencia, entre ellas Montería, hasta que se desmovilizaron en el año 1991; pero sus zonas fueron ocupadas luego por las FARC y autodefensas que luchaban constantemente por el acceso al Urabá antioqueño, al Sur de Córdoba, y a otras regiones del país³⁸.

Para los años ochenta, en Córdoba coincidieron dos fenómenos sociales: *“la fuerte presencia de las guerrillas EPL y FARC, y el desarrollo y fortalecimiento del narcotráfico; lo cual fue definitivo para entender la aparición de las autodefensas, el paramilitarismo y posteriormente las Bacrim (bandas criminales) -sic-, todas ellas generadoras de violencia, desplazamiento, abandono, usurpación y despojos”*. *“Los ganaderos cordobeses bajo la orientación de Fidel Castaño empezaron a armar grupos antsubversivos, adquirieron armas, contrataron hombres y formaron redes para la defensa de su vida y bienes, montaron un sistema de comunicación entre las fincas y de información en las áreas urbanas y rurales, elaboraron un discurso basado en el*

personas de cierta cultura o que pertenecen a un determinado grupo social o gremial. (...) la notoriedad puede ser a nivel mundial, continental, regional o puramente municipal y está referida a un determinado lapso, de modo que dada la índole del proceso lo que para uno podría erigirse como hecho notorio, para otro proceso no necesariamente tiene esa connotación”. En armonía con el artículo 167 del C.G.P.: “Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”.

³⁷ Véase la sentencia del 9 de diciembre de 2015, Exp. 230013121001-2014-0021-00, sentencia del 11 de mayo de 2016, Exp. 230013121001-2014-00060-00; sentencia del 3 de noviembre de 2016 Exp. 23001-31-21-001-2015-00001-01, y sentencia del 22 de noviembre de 2018, Exp. 23001-31-21-001-2018-00022-01.

³⁸Dinámica de la Violencia en el Departamento de Córdoba 1967-2008. Bogotá, Colombia, noviembre de 2009.

derecho de defensa propia cuando el Estado no quiere o no puede brindarlo, es decir, formaron su propio ejército conocido con el nombre de “Los Tangers” por el nombre de la primera finca que había comprado “Las Tangas” en el municipio de Valencia. Las masacres realizados (sic) por ellos provocaron desplazamientos forzados masivos durante la segunda mitad de los ochenta, compraban tierras abandonadas a precios baratos y su propósito principal era deshacerse de los guerrilleros y de sus presuntos simpatizantes que se hizo extensiva a miembros de sindicatos, asociaciones campesinas, ONG de derechos humanos y hasta ambientalistas, a denunciantes de sus atropellos o todo tipo de inconformes”³⁹.

Con la incursión de estos bloques armados en la región bajo la idea de la contrainsurgencia, se agudizó la confrontación estratégica para ejercer dominio sobre diversas zonas, con lo cual se incrementaron las violaciones a los derechos humanos con masacres perpetradas a finales de los noventa y comienzos del año 2000 en el departamento. Además de Carlos Castaño, un sujeto que ascendió a la jefatura de las ACCU, fue Salvatore Mancuso, de descendencia italiana, que en 1983 fue secuestrado y liberado días después de haber pagado su rescate. Varias fincas tradicionales y de amigos de la familia Mancuso fueron abandonadas y vendidas. Por ejemplo, la finca “Buenos Aires”, propiedad de su padre, fue vendida por presiones de la subversión, y desde ahí se convirtió en colaborador de las fuerzas militares, actividad que alternó con la de finquero. Asistió a reuniones de ganaderos y agricultores convocadas por la brigada XI del Ejército, donde se hacían donaciones de gasolina y acpm, y se obtenía información. Se montó un esquema basado en la cooperación civil y organizaron grupos armados para neutralizar a la guerrilla, donde muchos ganaderos de distintas regiones llegaron a aprender de Mancuso y su alianza con el ejército. Después de la desaparición de Fidel Castaño, hubo nuevos anfitriones, como José Vicente Castaño; Mancuso, a quien se referían como Santander Lozada; Rodrigo Tovar Puppo; Jorge Cuarenta; H2, y Carlos Mauricio García Rodrigo o doble cero. Su principal fuente de financiación fue el procesamiento, transporte y distribución de cocaína y el lavado de activos con la acumulación de grandes capitales, en especial de tierras económicamente atractivas y la recuperación de las mismas que obligó al desplazamiento, despojos y abandonos⁴⁰. Eso ha hecho que Córdoba sea uno de los Departamentos más afectados por el desplazamiento forzado masivo, lo cual ha afectado en mayor grado a las poblaciones de los Municipios de Tierralta, Puerto Libertador, Montelíbano, Valencia y Montería, entre otras, reportándose en este último

³⁹ Sentencia No. 006 del treinta (30) de noviembre de dos mil dieciséis (2016). Rad. 2300131210022014-00052-00. M.P. Puno Alirio Correal Beltrán, ya citada, Y sentencia del 17 de septiembre de 2018, Rad: 23001-31-21-002-2017-00001-01, M. P. John Jairo Ortiz Alzate.

⁴⁰ Ib.

Municipio múltiples casos de desplazamiento forzado, como lo informó la Fiscalía General de la Nación⁴¹.

Esa afectación pública la ha reconocido la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos: *“...se impone señalar aquí, como ya lo ha hecho la Sala en pretéritas oportunidades, que constituye hecho notorio la conformación en amplias regiones del país, y en especial en el departamento de Córdoba, de grupos armados al margen de la ley, comúnmente llamados “paramilitares”, los cuales ocuparon territorios de manera violenta y tuvieron gran injerencia en la vida social, política y económica de dichos sectores. Resulta indudable también que la actividad de esas organizaciones criminales ha conducido a afectar las reglas de convivencia social y en especial a la población civil en la cual ha recaído la mayoría de las acciones de estos grupos, motivadas generalmente por no compartir sus intereses, estrategias y procedimientos, y es así como en el afán de anteponer sus propósitos han dejado entre sus numerosas víctimas a servidores públicos de la administración de justicia, de la policía judicial, alcaldes y defensores de derechos humanos”*⁴².

Importa incluir dentro del contexto de violencia otras dinámicas conflictuales, como la “cooptación” de cargos públicos, frente a lo cual, la UAEGRTD relata en la solicitud que con la conformación de las AUC en 1996, se inició una campaña sistemática de penetración paramilitar en distintos sectores de la vida institucional del país y en las decisiones de las comunidades, con el fin de difundir la doctrina contrasubversiva, llegando a obtener poder de mando en distintas entidades y corporaciones públicas, e influir determinadamente en la elección de dirigentes políticos, como los alcaldes de Valencia y Tierralta, Córdoba, entre otros, en los años 1998 y 2003⁴³; así como en la población, auto atribuyéndose la facultad de investigar y/o ajusticiar a las personas que no comulgaban con sus actuaciones o ideales.

Es de traer a colación la persecución y crímenes perpetrados por jefes y líderes paramilitares en contra de profesores universitarios y académicos del Departamento de Córdoba, donde, según las declaraciones de Salvatore Mancuso ante la Fiscalía General de la Nación, *“para comienzos del año 2000 la Universidad de Córdoba fue el objetivo de asesinatos de profesores y estudiantes que pertenecían a sindicatos y agremiaciones sociales, señalados por las Autodefensas como presuntos simpatizantes*

⁴¹ Sentencia del 22 de noviembre de 2018, Exp. 23001-31-21-001-2018-00022-01. M. P. John Jairo Ortiz Alzate. Igualmente, ver en línea documento: “Dinámica de la violencia en el Departamento de Córdoba 1967 - 2008”. http://historico.derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/documents/2010/Estu_Regionales/DinamicaViolencia_Cordoba.pdf Visto el 26 de julio de 2019.

⁴² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. Sentencia del 20 de enero de 2010. M.P. María del Rosario González de Lemos.

⁴³ Folio 33 Vto. C 1.

de la guerrilla”; oportunidad en la cual aceptó el asesinato selectivo de profesores de la Universidad de Córdoba y sindicalistas como “René Alfredo Cabrales Soza, Claudio Manuel Pérez Alvarez, Auri Sara Marrugo, Sor María Roperó Albernia, Manuel Segundo Ruiz Alvarez, James Antonio Pérez Chima, Hugo Iguarán Cote, Francisco José Ayaso Gómez, Ernesto Manuel Cogollo Osorio, Félix Antonio Aviles Arroyo, Iván Antonio Garnica Díaz, Misael Arcenio Díaz Ursola, Alberto Alzate Patiño, Fredy Francisco Puentes Paternina, Jaime Enrique Hernández Chamie, Miguel Ignacio Lora Méndez⁴⁴”.

Ello sin tener en cuenta que otros estudios refieren que, en determinadas zonas del país, las víctimas prefieren guardar silencio y no denunciar los hechos que conocen, ni participar en los procesos, para, de esta manera, evitar las represalias que pueden surgir en su contra. Reflejo de ello es que, *“a pesar de las 3.000 víctimas del bloque Córdoba registradas ante la Fiscalía General de la Nación, sólo 10 personas se acercaron a las versiones libres del grupo realizadas en Montería”*, donde se señala igualmente que, *“algunos trabajadores, profesores y estudiantes de la Universidad de Córdoba, varios de ellos en su calidad de víctimas del conflicto armado interno, han sido amenazados por pretender denunciar o haber declarado contra integrantes de las autodefensas desmovilizadas”*⁴⁵.

En este orden de ideas, está comprobada la violencia generalizada en el Municipio de Montería, Capital del Departamento, provocada por diferentes actores armados, generando graves alteraciones sociales, políticas y económicas contra su población, reflejadas entre otras, en las relaciones con la tierra, sobre todo en el sector rural, como desplazamientos, despojos o ventas forzadas.

4.6.2.2. Los fundamentos fácticos de la demanda se resumen en que el 8 de enero de 1997, los solicitantes se vieron obligados a abandonar el predio “TEN PACIENCIA”, luego que un grupo de hombres, con la excusa de visitarlo para posiblemente comprarlo, intimidaron con armas a sus residentes y obligaron a su hermano Claudio Manuel Pérez Alvarez (q.e.p.d.), quien se desempeñaba como historiador y docente universitario, a subirse a una camioneta, advirtiéndoles a los demás presentes ese día que estaban rodeados, y que tenían 12 horas para salir del lugar, so pena de regresar por ellos; momento a partir del cual la familia no regresó más al predio. Y pasado un año desde que Claudio Manuel fuera raptado y muerto, al parecer por el jefe

⁴⁴ Los crímenes de Mancuso en la Universidad de Córdoba. Ver en línea: <https://verdadabierta.com/la-toma-de-cordoba/> Igualmente de la publicación Vidas Silenciadas, ver “Mancuso reconocerá ocho masacres y el asesinato de 31 sindicalistas y profesores”, <https://vidasilenciadas.org/mancuso-reconocera-ocho-masacres-y-el-asesinato-de-31-sindicalistas-y-profesores/> Consultados el 22 de julio de 2019.

⁴⁵ Ver en línea: “Dinámica de la violencia en el Departamento de Córdoba 1967 - 2008”. http://historico.derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/documents/2010/Estu_Regionales/DinamicaViolecia_Cordoba.pdf Visto el 26 de julio de 2019.

paramilitar Salvatore Mancuso, quien en sede de justicia y paz aceptó el hecho, ante la imposibilidad de retornar y las circunstancias de zozobra y necesidad económica que para ese entonces estaban viviendo en Montería, los solicitantes le vendieron la finca al señor Francisco de Paula Peña Díaz, vecino de la región, según se afirma, a un bajo precio.

Las narrativas antes descritas encuentran soporte en las pruebas acopiadas por la UAEGRD durante la etapa administrativa, entre ellas la declaración de quien ejercita la acción, la señora LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ, con miras a la inclusión en el registro de tierras⁴⁶, donde esta manifiesta que el 8 de enero de 1997 fue desaparecido su hermano a manos de grupos paramilitares. Precisa que, *“eran las 7 am de ese día, cuando (su hermano Claudio Manuel), llegó a la finca acompañado de su hermana Edith y de su hijo Ernesto Fidel, cuando llegaron (sic) una camioneta de estaca blanca con 3 personas, esas personas iban a ver la finca porque querían comprar ese terreno (...). El día que llegó se bajó del bus caminó a pie, y luego aparecieron los señores en la camioneta, le indicaron que subiera (...), pero él no aceptó y se fue caminando. Llegó a la finca, y esos señores también llegaron (...), llevaban unos chalecos, se los levantaron y sacaron unas armas. Cuando eso sucede, los mandan a todos a entrar a la cas (sic), y atracan (sic) las puertas. A Claudio lo dejan afuera, y dicen que no pueden salir porque estaba rodeada la casa, como la casa era de bahareque, se asomó por rendijas debajo de la casa y veían que golpeaban a su hno (sic); en los potreros habían (sic) otro hno (sic) de ellos que no se identificó como hno (sic) sino como trabajador, le dijeron que se perdiera y que no había visto nada, era el señor Francisco de Paula Pérez Alvarez, quien alcanzó a ver que lo subieron a la camioneta en la parte de adelante agachado para que no lo vieran. Antes de irse, les advirtieron que estaban rodeados, que tenían 12 horas para salir, que nadie quedara en el predio porque regresarían por los que quedaran. De ahí en adelante no pudieron allí (sic), y muchas cosas se quedaron, como animales, enseres, las mejoras (...).”*

Este relato fue ampliado por la misma persona el día 27 de mayo de 2016 en sede administrativa⁴⁷, oportunidad en la cual, entre otros, adujo que el predio fue una herencia que les dejó su madre la señora María Luisa Alvarez Vergara, en el cual habitaron los 11 hermanos que para ese momento vivían, y del que derivaban el sustento y vivienda, *“pues no tenían otra entrada sino lo que producía la finca”*, donde Claudio Manuel Pérez Alvarez era el administrador, y las cosechas las partían entre todos. Aduce que, una vez fue raptado su hermano Claudio Manuel de la finca, ese mismo día, (8 de enero de 1997), como les dieron 12 horas para salir, *“nunca más*

⁴⁶ Demanda y anexos en formato PDF. Cd a folio 70. A partir de la página 136.

⁴⁷ Ib. A partir de la página 268.

*volvimos a regresar. Nunca pudimos entrar más por temor a otra desaparición en la familia. Esa orden la dio el grupo paramilitar que se llevó a mi hno. (sic). Nosotros dejamos todo abandonado, no sacamos nada de ahí, con el tiempo todo se perdió porque nosotros no pudimos recuperar nada*⁴⁸. Y añade que salieron del predio nueve hermanos en compañía de sus esposas e hijos, y arribaron a Montería a una casa ubicada en el barrio La Coquera que también era de su mamá, pero como eran tantos, se alojaron en distintas residencias de vecinos y amigos. Más adelante relata que al año siguiente de haber salido del predio, el señor Francisco de Paula Peña Díaz, vecino y dueño de una finca cercana a orillas de la Ciénaga de Betancí, les manda a decir que estaba interesado en comprar la finca, y ahí fue cuando *“primero se le vendieron 6 has en el año 1997, (mientras se surtía la sucesión), y después se le vendieron las otras 17 has. La venta fue porque estábamos llevados y con hijos pequeños*⁴⁹. Que se pidió 5 millones por hectárea, pero el comprador ofreció un millón de pesos por cada una, y que debían entregar el bien a paz y salvo. Por eso, *“pasado el tiempo, y al versen sin alternativas, accedieron a vender, el comprador dio una parte de dinero con el que sanearon el predio en impuestos, y los saldos los pagó en cuotas (...)”*, previo trámite sucesoral, donde concurrieron sólo tres hermanas a firmar la escritura.

Y en una última entrevista ante la UAEGRTD el día 4 de noviembre del año 2016, aseveró que luego del traslado obligado y definitivo del grupo familiar hacia Montería, *“todos pasamos trabajo”*; algunos se fueron donde amigos, y ayudaban en las casas donde vivían, otros buscaron laborar en carros *“peseros”* de ayudante para ganarse la vida, otros trabajaban en casas de familia, y quien rinde la declaración, la Sra. Laudith María, refiere que *“fue a meter una hoja de vida en un almacén”*, pero apenas vieron sus apellidos y que era hermana de Claudio Manuel Pérez Álvarez, se negaron a darle trabajo⁵⁰.

Estas declaraciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 74 de la Ley 1448 de 2011, están prevalidas de la presunción de veracidad y buena fe, y en tal orden, quienes invocan la condición de víctima les basta probar, de manera sumaria, el daño sufrido ante la autoridad administrativa, para que esta proceda a relevarla de la carga de la prueba. Y en el marco del proceso de restitución, el artículo 78 señala que bastará con la prueba sumaria del abandono o despojo, para trasladar la carga de la prueba al demandado o a quienes se opongan a la pretensión de la víctima, salvo que quienes lo hagan, también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio.

⁴⁸ Ib.

⁴⁹ Ib. Página 269.

⁵⁰ Demanda y anexos en formato PDF. Cd a folio 70. A partir de la página 320. Ampliación de información de la solicitante.

Pero en el particular, la oposición no pudo desmentir los hechos que sustentan la reclamación, ni desvirtuar la condición predicada por la pretendiente. Sus argumentos no contradicen la tesis de que la venta del predio "TEN PACIENCIA" no tuvo como motivo y causa suficiente circunstancias atinentes a la situación conflictual.

Antes bien, en la intervención que FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO hizo ante la UAEGRTD, previo a la inscripción del predio en el registro de tierras despojadas y abandonadas⁵¹, deja ver que efectivamente fueron las circunstancias de temor, necesidad y apremio derivadas del conflicto armado las que motivaron la venta del bien por parte de la familia Pérez Álvarez. Entre los argumentos allí expuestos, dice que, tras haberle indagado a su entonces vendedor Francisco de Paula Peña Díaz cómo había adquirido el predio, este le respondió que la señora LAUDITH MARÍA PÉREZ ALVAREZ y sus hermanas se lo ofrecieron en venta, *"ya que tenían una situación económica precaria, y porque ellas jamás se habían dedicado a las cosas del campo (...)"*; y agrega que, *"la familia PÉREZ ALVAREZ tenía problemas porque un hermano al parecer pertenecía a grupos armados ilegales, lo que era vox populi en el caserío adyacente al predio llamado "Pueblo Balsa" y en la misma ciudad de Montería (...), y por eso había sido asesinado en enero del año 1997 como lo relatan también los periódicos de la época"*, y por tales hechos, *"dos años después realizan la venta del predio TEN PACIENCIA (...)"*.

En sede judicial, al contestar la demanda, la parte opositora conformada por los hermanos Olmos Pardo, repara, en primer lugar, que el contexto a partir del cual la UAEGRTD funda la solicitud, no ofrece claridad sobre la ocurrencia de hechos generalizados de violencia en el Corregimiento de Tres Piedras; aunque anota que la situación de orden público del Departamento de Córdoba para la época analizada, suficientemente ilustrada, es la manifestación de la violencia que ha vivido todo el país. Y frente a los hechos particulares del caso, señala que la promotora del proceso no sabe dar cuenta de hechos de violencia sucedidos en la zona de ubicación del predio, pues, al ser preguntada sobre los mismos, aduce no recordarlos o refiere lo que oía decir de otros, y señala otros sectores o veredas distintas como lugares donde sí se presentaron los homicidios y desapariciones; empero, frente al hecho de la desaparición y muerte de Claudio Manuel Pérez Álvarez, hermano de la solicitante, refiere que existe abundante material probatorio que así lo evidencia.

A partir de ello exceptúa que el negocio jurídico del predio "TEN PACIENCIA" adelantado por la parte reclamante con el señor Francisco de Paula Peña Díaz, no

⁵¹ CD folio 70. Demanda en PDF, páginas 472 y s.s.

obedeció ni fue motivado por el conflicto armado ni configuró despojo, sino que fue precedido de un acuerdo de venta entre todos los hermanos que tenían derechos hereditarios sobre el aludido bien; resaltando por sobre todo que para la época en que se llevó a cabo la venta, la finca en su extensión de 23 hectáreas estaba avaluada catastralmente en \$10.000.000, y el comprador pagó un millón de pesos por hectárea, en total \$23.000.000, lo cual considera un precio justo y sin viso de aprovechamiento alguno.

Los medios de prueba practicados en sede judicial, como el interrogatorio practicado a las partes y los testigos traídos todos a instancia del opositor, tampoco desvirtúan la presunción que opera en favor de las víctimas, y antes confirman que el conflicto armado, visibilizado en este caso en el rapto y muerte del señor Claudio Manuel Pérez Álvarez y la amenaza dirigida contra los demás consanguíneos y miembros del grupo familiar, repercutieron directamente en la pérdida del vínculo jurídico y material del bien. Empezando por la declaración de la reclamante **LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ**, (prueba solicitada por la Procuraduría, ver CD a folio 347 C 2, video 1), reitera que el predio "TEN PACIENCIA" fue una herencia que le quedó a ella y a sus hermanos luego del deceso de su madre la señora María Luisa Alvarez de Pérez en el año 1995. Comenta que el 8 de enero del año 1997, se da el hecho de la desaparición forzada de su hermano mayor Claudio Manuel Pérez Álvarez en cercanías de la finca. Que ese día estaban todos en la finca porque era época de inicio de año, y llegaron unas personas y cerraron las puertas. Luego, *"varios hombres después de golpearlo, maltratarlo y hacer todo con él, (es decir, contra Claudio Manuel), lo echaron a la camioneta"*, y les dijeron a los que estaban allí que tenían 12 horas para salir del lugar. Más adelante dice que por miedo de lo sucedido no salieron por la vía normal sino en canoa por el Río o caño Betancí, para luego tomar a pie la carretera que conduce hacia Montería. Que ese día salieron *"con la ropa que tenían puesta"*, (visibiliza llanto), dejando todo en la finca, como la casa, animales, cultivos, y demás enseres que al tiempo fueron saqueados, y no le comentaron a nadie las razones de la salida. Desde eso, refiere, nunca más visitaron ese terreno, y volvieron fue por petición de restitución de tierras, que les pidió que mostraran el terreno para efectos de la reclamación (Ib. Minuto 14:49 a 15:29).

Más adelante entrega detalles sobre la desaparición de su hermano, diciendo que este se dio cuando en una ocasión él llegaba a enseñar la finca en compañía de una hermana suya, luego de ser contactado por personas desconocidas que decían estar interesados en comprarla. Dice que, como a eso de las siete de la mañana, vio llegar una camioneta con unos hombres de quienes no se sospechaba nada. Que, cuando *"el carro llega, dijo alguien, vinimos a conversar con usted (con Claudio), y pregunta si*

todavía está dormida la demás gente". Describe que los hombres llevaban unos chalecos largos, y luego empiezan a sacar armas y los mandan a todos a entrar a la casa, excepto a Claudio Manuel a quien le ordenan subirse al carro y lo esconden, por eso no pudo ser visto cuando pasaron por el pueblo. Agrega que ella, y los que estaban en casa, observaron a través de unos huecos que había en la pared cómo maltrataron a su hermano y cuando lo suben al carro, y hasta ahora no han visto su cuerpo (Ib. Minuto 39:50 a 42:25).

Preguntado por el apoderado de los opositores si sus progenitores tuvieron problemas con grupos al margen de la ley, adujo: *"todo el tiempo eso era una zona roja, pero ellos jamás se metieron con nosotros, ni con los vecinos que tuvimos alrededor se metieron, vivíamos ahí en la finca y ahí mismo estaba Pueblo Balsa (...), y nunca hubo algún tipo de amenazas"*. (Ib. Minuto 26:31 a 26:54). Por eso, refiere, que lo sucedido con su hermano Claudio Manuel y la orden de abandonar el lugar, los dejó perplejos, pues nunca habían recibido amenazas de ninguna clase que los alertara, y *"no tenían problemas con nadie"*. Que, inicialmente se pensó que había sido la guerrilla la responsable del hecho, pero a los días estos salieron a explicar que no habían tenido nada que ver ni tenían conocimiento, y fue posteriormente en un periódico del 10 de enero de 1997 que se dijo que había sido un grupo armado paramilitar llamado "Bloque de Córdoba", y al poco tiempo Mancuso *"empieza a decir que sí, que ellos se lo habían llevado, pero que ya lo habían decapitado (...)"*. Años después, al preguntarle en las audiencias de justicia y paz qué había hecho con el cuerpo de Claudio Manuel, y por qué lo habían matado, les dijo que *"había sido una equivocación, que lo habían mal informado, y por esa razón él había hecho eso, pero que era una gran persona, que era una equivocación, pero ya para qué (...)"* (Ib. Minuto 44:29 a 44:45 y 45:25).

Más adelante, ahondado por el representante de la Procuraduría sobre el orden público de la zona, reitera que todos sabían que ahí confluían varios actores armados. Que en cercanías de un sector conocido como "Castilleral" se creó una base militar cerca de la carretera principal, que luego fue trasladada al sector de "Los Volcanes", y en ella entrenaban a muchos muchachos, incluso del mismo pueblo; después se dan cuenta que dicha base era operada por grupos al margen de la ley liderados por Mancuso, y se hacían concentraciones (Ib. Minuto 54:15).

Pasando al punto de la venta del bien, relata que, pasados los meses de haber salido de la finca, en agosto de 1997, *"el señor Francisco de Paula Peña Díaz nos envía un aviso de que quería comprar ese terreno; nosotros al ver la situación económica de todos, porque eso era lo único que teníamos, procedimos a venderle al precio que él*

nos ofreció, porque en ese tiempo el terreno estaba a 5 millones de pesos hectárea, y él ofreció a millón de pesos”, con la condición que primero se pagara todo lo que la finca debía y se le dejara al día (Ib. Minuto 16:53). Que para esa fecha inició comprándoles a sus hermanos los derechos, le vendieron 6 hectáreas de tierra las cuales pagó, y el resto de dinero, \$17.000.000, los pagó en dos contados de a \$8.500.000; y pagado todos los gastos, a cada uno le tocó \$800.000 (Ib. Minuto 17:40 a 17:58).

Luego amplía el relato diciendo: *“Francisco de Paula Peña Díaz nos pone a tres hermanos a firmar un papel (...), el 13 de agosto de 1997 inicia comprando 6 hectáreas de tierras (...), él inicia comprándonos primero así sin escritura, y luego él termina comprando el resto de las 17 hectáreas, porque eran 23, entonces es que se hace la escritura pública”* de sucesión. (Ib. Minuto 21:50). Preguntada por el instructor por qué realizan primero el negocio de la tierra y luego levantan la sucesión, (refiriéndose al negocio verbal de esas 6 hectáreas), responde que, tras su madre morir en junio de 1995, el predio continuó a nombre de ella por varios años sin que se levantara sucesión, *“porque no teníamos ninguna necesidad de vender el terreno, éramos muy unidos como hermanos como lo hemos sido, entonces no había ningún inconveniente con que Claudio Manuel Pérez Alvarez fuera el administrador de ese terreno (...).”* (Ib. Minutos 21:57 a 22:22), y es posteriormente cuando suceden los hechos con su hermano que surge la necesidad de venderlo, pero el acuerdo con quien estaba interesado en comprar, era que se adelantara primero la sucesión.

Al ser preguntada por el apoderado del opositor en torno al acuerdo de venta llegado entre los herederos, y la negociación del bien, responde: *“el señor Francisco Peña nos cita, nos llama, pues en ese momento quienes estaban en la ciudad eran mi persona (la declarante), Ana Alcira y Gladys del Socorro que ya es fallecida, y nos dice que ese predio que ya estaba solo, que ahí ya no había nada, que todo se lo habían llevado, y que qué pensábamos hacer con ese predio, y si por qué no se lo vendíamos (...), y se le pregunta, Don Pacho, y cuánto va a ofrecer usted por ese predio; no!, (responde), yo a ustedes les ofrezco un millón de pesos (\$1.000.000). ¡Don Pacho (sic), pero si usted sabe que por allá la hectárea está a 5 millones de pesos, y dijo: no! no!; eso es lo único que yo ofrezco. Son palabras textuales (...).”* (Ib. Minuto 31:00 a 32:13). Más adelante amplía el relato diciendo que al regatearle al señor Francisco Peña el valor que ofrecía por la tierra, este les replicó: *“tómelo o déjelo, pero no les puedo pagar más (...). Y al ver que nosotros teníamos una situación, porque le digo que desde que a usted lo desplazan, queda en una situación sin (sic), toca acceder, accedimos a vender ese terreno (...);”* añadiendo que, aunque no les puso un revolver, *“sí le dijo: o tómelo o déjelo (...), es como decir, lo quiere vender o no, pero ajá (sic), si la situación estaba*

bien apremiada, cómo piensa usted que podía reaccionar”. (Ib. Minuto 34:05 a 34:25 y 35:51). Y como eran tantos hermanos, y por la situación por la que estaban atravesando, se acordó que solamente fuéramos a la Notaría tres personas a firmar la sucesión.

Sobre el mismo punto, la solicitante le contesta al agente del Ministerio Público que el señor Francisco de Paula Peña Díaz les mandó el aviso para que se reunieran en un negocio de cueros que él tenía en la ciudad de Montería, cita a la cual comparecieron la deponente y dos hermanas más (una de ellas de nombre Gladys que se encuentra fallecida y la otra Ana Alcira), y es que cuando negocian 6 hectáreas de tierra, y con el producto de esa primera venta pagan las deudas del predio y adelantan la sucesión. Asevera que él, (Francisco Peña), sabía y tenía muy claro cuál era la situación trágica que el grupo familiar sobrellevaba desde la desaparición de Claudio Manuel, pues ese día les pregunta: “¿no se ha sabido nada de su hermano?”, pues la noticia del plagio de su hermano se conoció por todo el pueblo rápidamente; que también sabía la necesidad por la que estaban pasando, y como veía el estado de abandono en que se encontraba el predio, es por eso que no aceptó dar un peso más en la oferta de compra. (Ib. Minuto 56:28 a 59:28, y 59:48).

De la versión entregada por los opositores, como a continuación se relata, tampoco se desprende reproche o un cuestionamiento alguno en torno a los hechos aducidos en la demanda, pues se muestran absolutamente desentendidos de ese aspecto, haciendo que permanezca inalterada la presunción de veracidad de que goza el dicho de la pretendiente.

Escuchada la señora **LAURA MARÍA OLMOS PARDO**, copropietaria del bien objeto del proceso, refiere que se vinculó con la zona donde se ubica el predio en el año 2013, luego de haber visitado con su hermano varias tierras que fueran aptas para el cultivo de palma de aceite (CD a folio 347, C 2, video 2, Minuto 2:20). Es por ello que, preguntada por los hechos aducidos en la demanda, relativos al conflicto armado y el daño producido a la solicitante, refiere que desconoce lo sucedido con ella, que ni siquiera ha tenido contacto con la promotora del proceso, y la persona con quien hizo el negocio de la tierra, tampoco le habló de ella o de los hechos que padeció. (Ib. Minutos 11:45 a 12:30). Luego afirma que nunca tuvo conocimiento de hechos de violencia sucedidos en el sector, tampoco de la desaparición y muerte de Claudio Manuel, sino hasta que fueron enterados de la demanda de restitución (Ib. Minuto 22:38 a 22:49).

El señor **FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO** (CD a folio 347, C 2), condómino del predio, integrante de la parte opositora, refiere que desde que terminó el bachillerato hasta el 2006 estuvo en Bogotá adelantando estudios Universitarios, y en ese año regresa a Montería para adelantar proyectos de urbanismo y construcción de viviendas en tierras que su padre le dejó en herencia. Que, a la vereda de Tres Piedras, donde se ubica el predio en disputa, llegó aproximadamente en el año 2012, motivado en los proyectos de palma de aceite o palma africana (Ib. Minuto 10:49). Preguntado por el orden público de la zona y sobre los hechos victimizantes relatados en la solicitud, aduce no tener ningún conocimiento de los mismos, anotando si, que no tuvo que ver nada con ellos pues nunca se ha valido ni ha tenido vínculos con grupos al margen de la ley, ni ha sido requerido por autoridades. (Ib. Minuto 30:58 a 32:43).

Los testigos traídos a instancia de la oposición tampoco ofrecieron elementos que pusieran en duda o dejaran en entredicho la versión de la solicitante. Escuchada la señora **JULIA CECILIA SALCEDO DE PEÑA**, (CD a folio 347, C 2, video 4), cónyuge del señor Francisco de Paula Peña Díaz, este último con quien las solicitantes negociaron el predio, refiere que no conoció directamente de dicho negocio ya que estaba ocupada atendiendo un almacén de cueros que su esposo tenía en Montería llamado “Pacho Peña” (Minuto 4:36), y tampoco conoció a Laudith María Pérez Alvarez ni a sus hermanos, y menos supo de los hechos padecidos por ese grupo familiar. Con todo, asevera que el negocio se llevó a cabo “de manera legal”, “con escritura”, “asesorado de un abogado”; e interrogada por las razones que les asistieron a los hermanos Pérez Alvarez para vender la tierra, adujo que eran “*cosas que no le interesaban, únicamente nos vendieron, compramos y ya, punto (...)*” (minuto 5:12). Más adelante dice que los hermanos Pérez Alvarez fueron quienes le ofrecieron la tierra a su esposo Francisco Peña, pero como no tenía contacto con esa familia, nunca supo qué les había pasado o por qué vendían. Ese desconocimiento lo reitera al responder las preguntas formuladas por la apoderada de las reclamantes y el representante del Ministerio Público, aclarando que no supo de tal negocio porque de eso se encargaba su esposo y no le participaba lo que hacía (minuto 11:15 y 12:38), y como no visitaba la vereda de Tres Piedras, no pudo enterarse de la situación de orden público de ese lugar ni constarle de la presencia de actores armados. Y finaliza su relato diciendo que, ante los quebrantos de salud que para el año 2013 empezaba a sufrir Francisco Peña, dada su avanzada edad, su nieto Rodrigo García fue quien se encargó de la venta del predio a los Hermanos Olmos Pardo, siéndole más difícil enterarse de las circunstancias en que se llevó a cabo ese negocio.

El señor **GUSTAVO JERÓNIMO NORIEGA RENDÓN** (CD a folio 347, video 5), de 61 años de edad, oriundo de Ayapel - Córdoba, dijo tener contacto con el sector de Tres Piedras desde el año 1989, época en la cual conoció al señor Francisco Peña porque este tenía una finca llamada “La Huaca o la Guaca”; agregando que, aunque ha recorrido toda esa heredad, no sabe dónde específicamente está ubicado el predio objeto de reclamación, no distingue *“qué le compró a quién”*, y tampoco supo de la situación vivida por los solicitantes relacionada con la desaparición de Claudio Pérez. Lo cierto, según asevera, es que Francisco Peña le *“compró a todos los colindantes en esa época, fue comprándole tierra a todo el mundo, y en el año 1989 ya tenía posesión de todas esas tierras allá (...)”* (minuto 3:05 y 8:12).

Más adelante explica que conoció a Francisco Peña porque realizó varios negocios de ganado, contacto que mantuvo hasta hace aproximadamente cuatro años que le vendió la finca a Felipe Olmos, la cual comprendió más de cien hectáreas de tierra (minuto 5:00, 5:12 y 5:23). En torno al orden público, asevera que cuando llegó al sector hacia al año 1989, sí habían grupos al margen de la ley, y trató con ellos, *“pero nunca obligaron a nadie a vender por ahí (...), ellos andaban por ahí en sus movimientos y en sus cosas (...), pero no le hacían nada a nadie (...), en esa época el que vendió, vendió fue por su voluntad (...), la guerrilla llegaba y preguntaba si había ley por ahí, era lo único que le preocupaba a ellos, hacían su recorrido y se devolvían luego para Ralito (...)”* (minuto 6:43, 6:57 y 7:25).

Por último, **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ** (CD a Folio 347, C 2, Videos 6 y 7), quien lleva viviendo en la región aproximadamente 39 años, adujo que conoció en persona a Francisco de Paula Peña Díaz como un comerciante y ganadero de la región, quien era reconocido por tener un negocio de “pieles de babilla” en Montería. Dice que Francisco Peña les compró a los hermanos Pérez Álvarez la tierra *“de manera legal”* y a *“fuerza de trabajo”*, y luego se la vende a Felipe Olmos, con quien lleva cuatro años trabajando (Ib. 1:30 a 2:20). Más adelante, preguntado por lo que le sucedió a la familia de la reclamante y cómo fue la venta de la finca, dice que no tuvo trato con ellos, no sabe qué les pasó ni se enteró de la desaparición del señor Claudio Pérez, no tuvo conocimiento directo de las circunstancias que rodearon el negocio, como tampoco del que posteriormente realizaron los hermanos Olmos Pardo (Minuto 3:40). Además recalca que, *“nunca en los 39 años que lleva viviendo en la región, ha sabido qué son grupos armados, ni ha sido víctima de despojo u otro hecho”* (Ib. 6:25, y 7:07 a 9:05), y ahí es cuando su relato se torna inverosímil y pierde toda credibilidad, teniendo en cuenta todo el material probatorio que evidencia lo contrario, pudiéndose entrever que la versión

entregada al juzgado estuvo parcializada, seguramente por el vínculo laboral que mantiene con los actuales dueños de la tierra.

En conclusión, valoradas en conjunto las declaraciones de los extremos procesales y los testimonios traídos a instancia del opositor, ninguna de ellas desvirtúa la presunción de veracidad y buena fe que la Ley 1448 de 2011 asiste en favor de quienes se predicen víctimas del conflicto armado. Antes bien, confirman un hecho, que puede decirse notorio, como fueron las graves y sistemáticas violaciones a los derechos humanos ocurridas en el Municipio de Montería, corregimiento y vereda de Tres Piedras, en el marco del conflicto armado. Igualmente, que a este contexto corresponden los hechos particulares, donde los acá reclamantes, a partir de la desaparición forzada y muerte de un hermano suyo de nombre Claudio Manuel Pérez Alvarez, por parte de paramilitares liderados por Salvatore Mancuso, así como las amenazas dirigidas contra el grupo familiar restante, se vieron obligados, en un primer momento, a abandonar el predio "TEN PACIENCIA" para salvaguardar su vida e integridad, y evitar el rapto u otro hecho como el que le sucedió a su hermano; lo que supuso un traslado del domicilio en contra de su voluntad, la privación arbitraria de explotar y usufructuarse del bien, dejar las actividades habituales y ver fragmentada la familia, entre otros. Y en su segundo momento, ante la necesidad y apremio económico por el que estaban atravesando, la imposibilidad de retornar, y el estado de abandono y saqueo en que se encontraba el bien, se vieron compelidos a desprenderse del mismo en evidentes condiciones de desequilibrio contractual.

No queda duda que las motivaciones que preexistieron al abandono del predio y el desplazamiento de la vereda donde la familia habitó tanto tiempo y creó su arraigo y dependencia con la tierra, y luego al transferirlo en venta, responden directamente a la situación de miedo y zozobra fundados en la concurrencia de distintos grupos armados en disputa y el consecuente ambiente generalizado de inseguridad y desasosiego, y particularmente en la desaparición y degradación de un miembro de la familia, aparejando un grave trauma y dolor en el resto del grupo.

Aparte de las declaraciones, otros medios suasorios reafirman la condición predicada. Al escrito de demanda se adjuntaron como pruebas, diversos oficios y constancias expedidas por la Fiscalía General de la Nación, donde esta refería adelantar investigación por la desaparición y homicidio de Claudio Manuel Pérez Alvarez, así como reportes de prensa de la época que relataban cómo él fue raptado cuando se aprestaba a enseñar la finca⁵². Se suman otras publicaciones de distintos medios, por

⁵² Ver CD a folio 70. Demanda en PDF. Páginas 158 y s.s., 426 a 430, entre otros,

citar algunos, del periódico El Tiempo⁵³, el portal Verdad Abierta, el cual relata los crímenes confesados por Mancuso contra miembros de la Universidad de Córdoba⁵⁴, igual alusión que hace la Comisión Intereclesial de Justicia y Paz⁵⁵. Además, estos hechos aparecen efectivamente confesados por Salvatore Mancuso Gómez en el año 2014 ante el Tribunal Superior de Medellín, Sala de Justicia y Paz⁵⁶, y mediante sentencia del 24 de octubre de 2016, Expediente SP15267-2016, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, confirmó una decisión proferida por la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, en la que se declaraba penalmente responsables y condenó, entre otros, al prenombrado Mancuso Gómez, de un concurso de delitos, entre los que se citan el de homicidio en persona protegida, expulsión, traslado o desplazamiento forzado de población civil, reclutamiento ilícito, desaparición forzada, tortura en persona protegida, secuestro simple, hurto calificado, destrucción y apropiación de bienes protegidos, violación de habitación ajena, amenazas, tratos inhumanos y degradantes, secuestro extorsivo, etc.⁵⁷. Y para finalizar, justamente por el hecho victimizante de desaparición forzada de su hermano, la solicitante aparece inscrita con su extenso grupo familiar en el registro único de víctimas RUV, según consulta en el aplicativo VIVANTO.

Así, para concluir este acápite, el abandono y posterior venta del bien aparejó en la reclamante y los miembros que para aquella época conformaban el grupo familiar, un daño traducido en la interrupción del uso y goce de la tierra, afectó la libertad de locomoción, unidad familiar, llevó al destierro, y trajo un grave revés económico, pues, aparte de su inminente salida y abandono del predio, fueron víctimas del saqueo y pérdida de las mejoras, semovientes, y demás enseres que tenían; es decir, el patrimonio familiar dejado en herencia, que llevó arduos años de trabajo mancomunado para hacerse a él, quedó reducido a la mera tierra. En últimas, el proyecto de vida individual y familiar ligado a dicha heredad, se vio resquebrajado por la necesidad de escapar. Hecho este que a la luz de las normas internacionales, es constitutivo de graves violaciones a los Derechos Humanos – DH y al Derecho Internacional Humanitario – DIH, y atiende a lo reglado en la Ley 387 de 1997⁵⁸, así como a lo

⁵³ Ver en línea: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-519352> Consultado el 25 de julio de 2019.

⁵⁴ Ver en línea: <https://verdadabierta.com/la-toma-de-cordoba/> Consultado el 25 de julio de 2019.

⁵⁵ Ver en línea: <https://www.justiciaypazcolombia.com/por-lo-menos-sus-nombres-11/> Visto el 25 de julio de 2019.

⁵⁶ Ver en línea: <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/6342975/12627684/2014.05.28+-+Control+paramilitar+de+la+Universidad+de+C%C3%B3rdoba.pdf/40c95774-4fc9-48f4-95f9-b85cb5cb2868> Consultado el 25 de julio de 2019.

⁵⁷ MP: JOSÉ LUIS BARCELÓ CAMACHO. En la sentencia se confirmó la indemnización por daño moral en favor de la esposa e hijos por 100 salarios “y a sus hermanos ENITH, LUZ MARINA, LEONOR ISABEL... lo correspondiente a 50 S. M. L. M. V. a cada uno de ellos por perjuicios morales”, entendiéndose que se trata de salarios mínimos legales mensuales vigentes para el momento en que se haga efectivo su pago.

Concordar con los documentos enviados por la Fiscalía General de la Nación visibles entre folios 72 a 92 del C 2.

⁵⁸ Artículo 1: *Es desplazado toda persona que se ha visto forzada a migrar dentro del territorio nacional abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales, porque su vida, su integridad física, su seguridad o libertad personales han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de cualquiera de las siguientes situaciones: Conflicto armado interno, disturbios y tensiones interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de los Derechos Humanos, infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias emanadas de las situaciones anteriores que puedan alterar o alteren drásticamente el orden público.*

sostenido por la Corte Constitucional en la sentencia T-025 de 2004, llevando como consecuencia la ratificación de la condición de víctima, para efectos de este especial proceso, en los términos del parágrafo 2° de los artículos 60 y 74 de la Ley 1448 de 2011; además los hechos se ubican en el marco temporal establecido en el citado artículo 3, toda vez que el abandono y venta del bien ocurrieron en el año 1997, que por cierto coincide con la época de mayor expansión y fortalecimiento de las Autodefensas Unidas de Colombia - AUC, como pudo verse⁵⁹.

4.6.2.3. Las presunciones aplicables.

Probados los hechos generalizados de violencia en el Corregimiento y vereda de Tres Piedras - Municipio de Montería, Departamento de Córdoba, dentro del marco del conflicto armado interno, y la afectación que produjo en este caso particular, determinando el abandono y desprendimiento jurídico y material del predio "TEN PACIENCIA" y el consecuente desplazamiento del grupo familiar, las presunciones de despojo contenidas en el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011 se mantienen activas.

En particular, se configura la presunción del literal "a" numeral 2° del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, por haber quedado probado que en el lugar de ubicación del predio ocurrieron graves violaciones a los derechos humanos y fenómenos de desplazamiento forzado.

También se configura la presunción del literal "b" del mismo numeral, pues se presentó un fenómeno de concentración de tierras iniciada por el entonces comprador de los solicitantes, Francisco de Paula Peña Díaz, quien adquirió de estos y de otros, según lo adujo el testigo GUSTAVO JERÓNIMO NORIEGA RENDÓN traído a instancia de la oposición, (CD a folio 347, video 5), en el sentido que Francisco Peña le *"compró a todos los colindantes en esa época, fue comprándole tierra a todo el mundo, y en el año 1989 ya tenía posesión de todas esas tierras allá en la vereda (...)"* (Minuto 3:05 y 8:12).

Dicha acumulación fue continuada por quienes fungen como opositores, y al respecto importa recordar que LAURA MARÍA OLMOS PARDO indicó que entre ella y su hermano FELIPE JOSÉ adquirieron del señor PEÑA DÍAZ cerca de 100 hectáreas, entre las que se incluyen las 23 reclamadas, y que adicionalmente es copropietaria de otro predio en la misma zona de 100 hectáreas aproximadamente llamado "Hacienda

⁵⁹ Dinámica de la violencia en el Departamento de Córdoba 1967 - 2008. En línea: http://historico.derechoshumanos.gov.co/Observatorio/Publicaciones/documents/2010/Estu_Regionales/DinamicaViolencia_Cordoba.pdf Visto el 26 de julio de 2019.

Palma Azul”, el cual adquirió de manos de la señora Ana Rocío Garcés Vitola. Ello sin contar los predios ubicados en zona de expansión de la ciudad de Montería que aún le quedan desde la sucesión de su extinto padre, cantidad que afirma no recordar, y que tiene pensados lotearlos y urbanizarlos (CD a folio 347 C 2, Minuto 12:45 a 15:05).

De la mano de lo anterior, las tierras rurales han tenido evidentes cambios en su destinación. Lo que antes eran fincas y granjas de extensiones moderadas que constituían la fuente de vivienda y sustento de familias campesinas y con arraigo en el campo, han ido a dar a manos de pocas personas, quienes, por la mejor capacidad económica se han erigido como titulares de grandes extensiones de tierra, dándoles un vuelco a su vocación originaria, en este caso con monocultivos de palma de aceite, donde se entrevé incluso un aprovechamiento abusivo de los recursos naturales.

Ahora, los opositores exceptúan que no hubo despojo o aprovechamiento, ya que para la época en que se llevó a cabo el negocio, la finca, que sumaban 23 hectáreas, estaba avaluada catastralmente en \$10.000.000, y Francisco de Paula Peña Díaz pagó en su entonces \$1.000.000 por hectárea, (es decir, \$23.000.000 en total), lo que considera un precio *“más que justo”*.

Pues bien, esta afirmación del “precio justo” o “real” que aducen los opositores, podría colarse de pensarse ligeramente que el valor del predio estaba dado en duplicar el que en su momento regía con fines catastrales. Por eso, tras haberse requerido al IGAC como autoridad competente y al perito que rindió la experticia para que se pronunciara en torno a ese particular aspecto, se supo que el valor comercial del predio “TEN PACIENCIA” para el año 1999⁶⁰, en que se llevó a cabo la cuestionada venta, se estimaba en \$55.215.203, a razón de \$2.400.661 por hectárea; lo cual, sin mayores aprietos, lleva a configurar la presunción a que alude el literal d) numeral 2º del artículo 77 de la ley en comento, consistente en que *“el valor formalmente consagrado en el contrato, o el valor efectivamente pagado, sean inferiores al cincuenta por ciento del valor real de los derechos cuya titularidad se traslada en el momento de la transacción”*.

Y si en gracia de discusión se admitiese que el valor pagado por la tierra para la época fuere el “real” o “justo”, está claro que el mismo no consideraba ningún tipo de mejoras ni adecuaciones que sus otrora dueños habían realizado durante toda una vida de trabajo, empezando porque el saqueo del que fueron víctimas la familia Pérez Alvarez y los efectos de la inactividad, rebajaron el precio de la heredad al mero valor de la tierra rústica, eliminando la posibilidad de una mejor negociación a la que podrían haber

⁶⁰ Folio 61 y s.s. lb.

llegado en otro momento, si se encontrara habitada, activa productivamente y/o conservara sus mejoras.

Ciertamente, uno de tantos efectos de la reiterada y sistemática violación a los DH y el DIH, se visibiliza en que elimina cualquier criterio o parámetro de negociación equitativa, pues el raciocinio de la persona queda doblegado y sucumbe ante la situación de indefensión y fragilidad por la que esté pasando, llevándola a actuar bajo un manto de temor, zozobra o necesidad, y es por eso que la voluntad exteriorizada al momento de realizar transferencias sobre la propiedad, posesión u ocupación de la tierra se torna aparente y no logra consolidar el derecho en favor del adquirente.

Ello no se desdice porque los opositores, actuales titulares del bien, no se les avizore vinculo o relación con los hechos que motivaron el abandono y venta acá cuestionada, porque el negocio se haya efectuado mediante instrumentos legales, no tengan llamados o requerimientos de autoridades, o porque las tierras hayan sido adquiridas por un precio que consideraron justo para el momento, como estos lo afirman. Pues, basta con quedar probadas las circunstancias que viciaron el consentimiento en el negocio inicial, para que a la luz de las normas transicionales ningún efecto de ese negocio y de los demás actos que hayan consolidado el despojo perduren en el tiempo.

Además, debe recordarse, de conformidad con el Parágrafo del Artículo 74 de la Ley 1448 de 2011, que, *“la configuración del despojo es independiente de la responsabilidad penal, administrativa, disciplinaria, o civil, tanto de la persona que priva del derecho de propiedad, posesión, ocupación o tenencia del inmueble como de quien realiza las amenazas o los actos de violencia, según fuere el caso”*; concordado con el artículo 3° ejusdem, el cual prevé que *“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”*.

La consecuencia jurídica de la aplicación de las referidas presunciones, donde los hechos sobre los cuales se fundan quedaron plenamente probados, según el literal e) numeral 2 del artículo 77 citado, es que el negocio o acto jurídico mediante el cual se trasladó o prometió transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles, carezca de consentimiento o causa lícita, y no preserven sus efectos jurídicos y materiales.

Ahora bien, revisado el FMI 140-34586, se advierte que, previo a la venta, aparece inscrita la sucesión de la señora MARÍA LUISA ALVAREZ DE PÉREZ, adelantada por

tres de sus herederos de nombre GLADYS DEL SOCORRO⁶¹, LAUDITH MARÍA y ANA ALCIRA PÉREZ aLVAREZ, (quienes promueven el proceso transicional), modo por el cual les fue adjudicado por cuotas iguales el predio "TEN PACIENCIA". Lo cierto es que, aunque mediante este acto no se trasladaba el dominio a tercero alguno, sobre él deben verse los efectos de la inexistencia, pues, justamente la sucesión fue adelantada con la finalidad de entregarle "saneado" el fundo a Francisco de Paula Peña Díaz, según sus exigencias, y fue el primer momento cuando afloraron las circunstancias de apremio y necesidad en que se encontraban los herederos, así como el aprovechamiento y abuso de la mejor posición que su entonces comprador tomó. Fíjese que, para que se pudiera adelantar la sucesión, hizo un pago parcial, no sin antes afincarse y asegurarse de manera anticipada seis hectáreas del predio, lo cual se desprende del documento allegado como anexo a la reclamación⁶². Aunado a ello, y sabiendo que sobre el predio tenían derecho más hermanos, (seis en total⁶³, sin sumar los que en representación del fallecido Claudio Manuel Pérez Álvarez estarían llamados a suceder), aun así sugirió, o cuando menos asintió, en que el predio quedara adjudicado en cabeza de sólo tres de ellos, pues de esa manera se le facilitaba o hacía más expedita la negociación, que si tuviera que hacerlo con todos. En ese orden, se declarará la inexistencia parcial de la escritura pública **N° 1202 del 16 de junio de 1998 corrida en la Notaría Segunda de Montería**, mediante la cual se protocolizó la sucesión de la señora MARÍA LUISA ÁLVAREZ DE PÉREZ, en lo que alude al bien objeto de reclamación.

De conformidad con la misma preceptiva, efectos de ineficacia se le imprimirán a los actos o negocios que se celebraron con posterioridad sobre el bien, donde se incluyen las transferencias de dominio que perpetuaron el despojo hasta hoy. En ese orden, se declara la nulidad de los siguientes actos escriturarios, específicamente en lo que hace al predio "TEN PACIENCIA":

Escritura pública de compraventa **N° 163 del 4 de febrero de 1999**, corrida en la Notaría Segunda de Montería, mediante la cual las hermanas GLADYS DEL SOCORRO, LAUDITH MARÍA y ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ transfirieron los derechos sobre el predio "TEN PACIENCIA" a FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ.

Escritura Pública N° 3927 del 28 de diciembre de 2013, corrida en la Notaría Tercera de Montería, mediante la cual, FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ le transfiere los

⁶¹ Actualmente fallecida. Acuden su compañero supérstite y causahabiente.

⁶² CD a folio 70 C 1. Demanda en PDF, página 432.

⁶³ Ver lista de potenciales herederos del bien, en cuadro de la solicitud a folio 56 C 1.

derechos sobre el predio a los acá opositores, LAURA MARÍA y FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO.

Se impartirá órdenes a las Notarías 2° y 3° de Montería para que procedan a dejar nota de inexistencia y nulidad sobre los referidos instrumentos públicos por virtud de esta sentencia. Por su parte, el Registrador de Instrumentos Públicos de Montería cancelará las anotaciones a que hayan dado lugar los anteriores actos jurídicos en el FMI 140-34586.

4.7. Protección del derecho fundamental a la restitución.

Probado el vínculo jurídico y material de LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ y de las demás personas que integran la parte demandante referidas en párrafos previos, con el predio "TEN PACIENCIA", así como la condición de víctimas en los términos de los artículos 3, 60, 74 y 81 de la Ley 1448 de 2011, en tanto que el abandono del predio y posterior enajenación estuvieron determinados por el contexto de violencia sucedido en el Municipio de Montería - Corregimiento y Vereda de Tres Piedras, se amparará el derecho fundamental a la restitución.

Igualmente, teniendo en cuenta que el predio cuando fue abandonado y antes de ser transferido, era un bien relicto de la causante MARÍA LUISA PÉREZ DE ALVAREZ, la restitución se hará a la masa herencial de la finada, representada en este proceso por LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ, quien a su vez ventila los intereses de YONY RAFAEL MORALES GUZMÁN y YIRA VANESA MORALES PÉREZ, (compañero supérstite y causahabiente de GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ÁLVAREZ q.e.p.d.), y de ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ.

En la parte resolutive se libraré exhorto para la consiguiente entrega material del bien y se impartirá orden a la Defensoría del Pueblo para que designe profesional que brinde asesoría de manera gratuita a la familia PÉREZ ALVAREZ acerca del proceso sucesorio, procediendo con el trámite notarial o judicial a que haya lugar con plenas garantías para que concurran los señores FRANCISCO DE PAULA, LUZ MARINA, ENITH ROCÍO, LIBIA DEL CARMEN y ROSA JULIA PÉREZ ÁLVAREZ, quienes se acreditaron como herederos determinados, al que también podrán acudir los indeterminados que se acrediten como tal en el escenario natural, con gratuidad a través del amparo de pobreza.

Ahora, la promotora del proceso manifestó “no estar preparada” o no contar con seguridad para un eventual retorno al predio y refirió que, después de la segunda medición del bien realizada por la UAEGRTD durante la etapa administrativa, tuvo amenazas, en su decir, provenientes de los opositores (CD a folio 347, Minuto 16:06), razón por la cual instauró denuncia en contra de los hermanos OLMOS PARDO, luego de recibir una llamada de estos donde decían que la querían conocer (Ib. Minuto 48:01). Sin embargo, *a contrario sensu*, no se observa hasta ahora por parte de los opositores un comportamiento del cual puedan desprenderse sospechas de querer obstruir la acción de la justicia o atentar contra los reclamantes; de todos modos, ceder a eventuales afrentas no puede ser la primera respuesta que deba dársele a tales situaciones, más cuando el Estado tiene el deber y cuenta con la institucionalidad para garantizar el retorno y permanencia de los restituidos. Por lo tanto, como no se advierte que concurra alguna de las causales o circunstancias que conlleven a considerar medidas alternativas o equivalentes, se dará aplicación a la restitución material que con preferencia contempla el artículo 73 de Ley 1448 de 2011, y se requerirá la acción de la fuerza pública para que se logre efectividad en el derecho amparado.

Es de anotar que, para efectos de la identificación e individualización predial, y particularmente frente a la extensión a restituir, la Sala acogerá los datos señalados en los informes técnico predial y de georreferenciación elaborados por el área catastral de la UAEGRTD allegados al proceso, por ser resultado de un procedimiento adelantado con instrumentos que ofrecen una mayor precisión en comparación con la información que reposa en las fuentes catastrales y registrales, en donde tampoco se advirtieron diferencias notables, y se ordenará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, que lleve a cabo los ajustes cartográficos y alfanuméricos del bien a partir de estos informes técnicos, o a partir de la labor que lleve a cabo como autoridad competente por excelencia en la materia.

Igualmente se anota que, según el Informe Técnico Predial⁶⁴, el bien restituido no se encuentra ubicado en zonas de resguardo indígena o comunidades afrocolombianas, raizales o palanqueras; tampoco en zonas de parques naturales nacionales, o en reservas forestales; en áreas donde se hayan otorgado títulos mineros o licencias para la extracción de hidrocarburos, o en terrenos seleccionados para adelantar planes viales u otra infraestructura.

Ahora, en razón al traslape del predio en área de exploración de hidrocarburos, la empresa HOCOL S.A., operadora del contrato SN 18, adujo que el bien hasta el

⁶⁴ Demanda y anexos en PDF. CD a folio 70. Páginas 288 y 289.

momento no se encontraba intervenido con proyectos ni gravado con servidumbre. Y por su parte, la Agencia Nacional de Hidrocarburos - ANH, aclaró que el desarrollo de dicho contrato no afecta ni interfiere el proceso de restitución, como tampoco pugna con el derecho a la propiedad, ni le otorga derechos al operador sobre la superficie del bien⁶⁵. Por lo tanto, como quiera que los hechos que suscitaron la presente reclamación no comprometen el actuar de estas entidades, bastará con advertirles que, en caso de expedirse licencia para la extracción de hidrocarburos, el trámite deberá seguir los lineamientos legales en la materia, tener en cuenta los intereses de la comunidad y, en todo caso, no afectar de ninguna manera a los restituidos en el goce efectivo de los derechos acá amparados.

Por otra parte, la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge - CVS, puso de presente que el fundo se encuentra ubicado dentro de una de las áreas regionales protegidas, declarada como "*Distrito de Conservación de Suelos Ciénaga de Betancí*", delimitando el 68.32% en la categoría "zona de preservación", y el restante 31.68% en la categoría de zona de uso y aprovechamiento sostenibles; siendo prohibidos la ganadería y cultivos agrícolas de manera extensiva⁶⁶. Por lo tanto, como quiera que no se proscribe el aprovechamiento del suelo con proyectos productivos sostenibles y acordes a los lineamientos ambientales, en la parte resolutive se impartirá la orden pertinente para que, a la hora de implementarlos, se haga bajo la supervisión de la autoridad ambiental, tomando como ruta de acción las restricciones y condicionamientos a las que están sometidas esas tierras.

4.8. La buena fe exenta de culpa del opositor.

Analizados, sin éxito, los cuestionamientos de la oposición frente a la condición de víctima de abandono y despojo forzado de tierras predicada por la solicitante, resta analizar la excepción denominada "Buena fe exenta de culpa" planteada, para establecer si le asiste o no derecho a una compensación.

Previo, se trae a colación que la buena fe, en sentido amplio, es entendida como un principio general del derecho, según el cual, las personas al momento de establecer relaciones contractuales con otras deben emplear una conducta leal con el fin de generar confianza y no producir daños. Esta exigencia reviste importancia en contextos de violencia, donde una de las partes se pudo ver afectada en su libertad en el momento de ejercer legítimamente el derecho que tiene sobre la propiedad, posesión u ocupación, u otorgar su consentimiento por presiones, miedo, indefensión, necesidad o

⁶⁵ Folios 174 a 176 lb.

⁶⁶ Folios 47 a 49 lb.

precariedad económica, fuerza o coacción generada por la otra parte o un intermediario. De ahí que cuando se vulneran los valores, principios y derechos de las víctimas mediante la imposibilidad de ejercer sus derechos, o en la celebración de un contrato, el derecho adquirido no se ajusta al ordenamiento jurídico, ni se consolida en cabeza de quien se aprovechó de la situación.

El art. 768 del C.C., al referirse a la adquisición de la propiedad, define la buena fe como la creencia o conciencia de haber actuado decorosamente en la adquisición de la propiedad "*por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio*". He ahí que la buena fe simple sea la base sobre la cual se protege a quien obra de esa manera, es decir, con una conciencia recta y honesta (elemento subjetivo). Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra"⁶⁷.

Por su parte, la buena fe exenta de culpa, o creadora de derechos, da lugar a una realidad jurídica o situación que aparentemente no existía (*Error communis facit jus*⁶⁸). Pero para tal efecto no solo se exige el referido elemento, sino además un elemento objetivo o social, esto es, como lo ha señalado históricamente la Corte Suprema de Justicia, la seguridad, por ejemplo, "*de que el tradente es realmente propietario lo cual exige averiguaciones que comprueben que aquella persona es realmente propietaria. La buena fe simple exige tan sólo conciencia, la buena fe cualificada o creadora de derechos, exige conciencia y certeza*"⁶⁹.

En esta misma línea, la Corte Constitucional estableció la distinción entre los referidos grados de la buena fe. "*Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza*"⁷⁰.

⁶⁷ C-330 de 2016.

⁶⁸ Entendido de la siguiente manera: "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" C-330 de 2016.

⁶⁹ Corte Suprema de Justicia-Sala Civil. Sentencia del 23 de junio de 1958. M.P. Arturo Valencia Zea.

⁷⁰ Corte Constitucional, sentencia C-330 de 2016.

En el proceso de restitución gobernado por la Ley 1448 de 2011, se les exige a los opositores como regla general para efectos del pago de las compensaciones, probar una conducta calificada, es decir, *“la buena fe exenta de culpa”* (art. 88 y 98 entre otros), exigencia que alude a un parámetro de probidad y diligencia en las actuaciones al momento de adquirir u ocupar el predio en un contexto de violación generalizada a los derechos humanos.

Dicha carga probatoria, en casos excepcionales, se aligera o flexibiliza cuando sobre el opositor convergen condiciones que lo ponen en un plano de igualdad frente al reclamante, como cuando reviste la calidad de víctima de abandono o despojo de tierras o se encuentran en estado de vulnerabilidad, y no tuvo relación directa ni indirecta con el despojo o abandono de la tierra reclamada. Ello partiendo del principio de que no se pueden imponer cargas desproporcionadas e inequitativas dentro del proceso de restitución de tierras, donde se exige el estudio de las situaciones de manera diferencial, y precisamente en razón de ello el legislador en el art. 78 de la Ley 1448 de 2011 estableció un régimen probatorio según el cual a las víctimas les basta probar de manera sumaria los referidos presupuestos sustanciales de la restitución de tierras para trasladar la carga de la prueba a los opositores, pero también consideró que la excepción a esa regla se daba cuando estos *“también hayan sido reconocidos como desplazados o despojados del mismo predio”*.

Analizada por la Corte Constitucional la exequibilidad del grado o estándar probatorio de buena fe exenta de culpa exigido al opositor, señaló que deben tenerse en cuenta las particularidades o condiciones de debilidad manifiesta de quien se opone al momento de la negociación u ocupación de un bien, por lo que, *“para ciertas personas vulnerables, en términos de conocimientos de derecho y economía, puede resultar adecuada una carga diferencial, que podría ser la buena fe simple, la aceptación de un estado de necesidad, o incluso una concepción amplia (transicional) de la buena fe calificada”*. Subraya, además, que este *“es un estándar que debe ser interpretado por los jueces de forma diferencial frente a los segundos ocupantes que demuestren condiciones de vulnerabilidad, y no hayan tenido relación directa o indirecta con el despojo, (...)”*, y contemplar las condiciones de debilidad en que puedan quedar ciertos sujetos tras la orden de restitución del bien, lo que, para efectos de desarrollar el enfoque de acción sin daño⁷¹, (Do No Harm), conlleva a adoptar en favor suyos medidas de atención⁷².

⁷¹ La «Acción sin Daño» en Colombia ha propuesto consideraciones conceptuales y metodológicas que dan contenido al Do No Harm para su aplicación en el contexto particular colombiano. Retoma la lectura del contexto a partir de divisores y conectores, la reflexión sobre los mensajes éticos implícitos y la transferencia de recursos producto de la acción institucional. Y propone, adicionalmente, que en el momento de plantear las acciones y evaluar sus consecuencias se incluya un análisis ético de las acciones desde el punto de vista de los valores y principios que las orientan, considerando, además de otros criterios, unos principios mínimos -o ética de mínimos como acuerdos y valores deseables de convivencia humana en condiciones de pluralidad y

En efecto, una aplicación rígida e irreflexiva del estándar de buena fe exenta de culpa, puede llevar a desconocer o transgredir derechos fundamentales de personas en igual o, incluso, peor situación de vulnerabilidad que los reclamantes, contradiciendo presupuestos fundamentales del derecho constitucional dirigidos a garantizar la igualdad material y efectiva de la población sujeto de especial protección constitucional, así como objetivos de la justicia transicional y del enfoque de acción sin daño que hacen un llamado a las diversas instituciones del Estado a diseñar mecanismos y propiciar escenarios que potencien la construcción de paz y la garantía de derechos de los ciudadanos⁷³.

Es por lo anterior que debe concluirse, tal y como lo hizo la Corte Constitucional en el auto 373 de 2016 dictado en el mismo contexto, que en tratándose de *opositores/segundos ocupantes*, los jueces y/o magistrados de restitución, a partir del rol de directores del proceso, deben realizar una interpretación flexible, o incluso inaplicar, de forma excepcional, el requisito de la buena fe exenta de culpa para acceder a la compensación, cuando se trata de *opositores/segundos ocupantes* que reúnen los siguientes parámetros: *“que (i) no favorezcan ni legitimen el despojo (armado o pretendidamente legal) de la vivienda, las tierras y el patrimonio de las víctimas; (ii) no debe favorecer a personas que no enfrentan condiciones de vulnerabilidad en el acceso a la tierra, y (iii) no puede darse para quienes tuvieron una relación directa o indirecta con el despojo. // Los jueces de tierras deben establecer si la persona cumple todas las condiciones descritas, y evaluar si lo adecuado es, entonces, entender la buena fe exenta de culpa de manera acorde a su situación personal, exigir buena fe simple, o aceptar la existencia de condiciones similares al estado de necesidad, que justifiquen su conducta”*. Por supuesto, *“personas que no enfrentan ninguna condición de vulnerabilidad no deben ser eximidos del requisito, pues no resulta admisible desde el punto de vista constitucional, que hayan tomado provecho de los contextos de violencia*

multiculturalidad, fundamentados en las nociones de dignidad, autonomía y libertad. Ver en línea: http://viva.org.co/PDT_para_la_Construccion_de_Paz/Accion_sin_dano/1.%20Acci%C3%B3n%20sin%20da%C3%B1o%20como%20aporte%20a%20la%20construccion%20de%20paz.pdf Consultado el 25 de julio de 2019.

⁷² En desarrollo del Principio Pinheiro N° 17 “Ocupantes secundarios”. 17.1. Los Estados deben velar por que los ocupantes secundarios estén protegidos contra el desalojo forzoso arbitrario o ilegal. En los casos en que su desplazamiento se considere justificable e inevitable a los efectos de la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio, los Estados garantizarán que el desalojo se lleve a cabo de una manera compatible con los instrumentos y las normas internacionales de derechos humanos, proporcionando a los ocupantes secundarios las debidas garantías procesales, incluida la posibilidad de efectuar consultas auténticas, el derecho a recibir una notificación previa adecuada y razonable, y el acceso a recursos jurídicos, como la posibilidad de obtener una reparación. 17.3. En los casos en que el desalojo de los ocupantes secundarios sea justificable e inevitable, los Estados deben adoptar medidas positivas para proteger a aquellos que no dispongan de medios para acceder a otra vivienda adecuada cuando deben abandonar la que ocupan en ese momento, con el fin de que no se queden sin hogar y de que su derecho a una vivienda adecuada no se vea menoscabado de ningún otro modo. Los Estados deben esforzarse por encontrar y proporcionar viviendas o tierras alternativas a dichos ocupantes, incluso de forma temporal, con el fin de facilitar la restitución oportuna de las viviendas, las tierras y el patrimonio de los refugiados y desplazados. No obstante, la falta de dichas alternativas no debería retrasar innecesariamente la aplicación y el cumplimiento de las decisiones que los Órganos competentes adopten respecto de la restitución de las viviendas, las tierras y el patrimonio. Ver en Línea: <https://www.restitudiondetierras.gov.co/documents/10184/565224/Principios+Pinheiro+Restituci%C3%B3n+Viviendas+Desplazados.pdf/a70448e0-03e0-4992-8578-956bc3e427a7> Consultado el 25 de julio de 2019.

⁷³ Aparte tomado del documento: La buena fe en la restitución de tierras. Sistematización de Jurisprudencia. Aura Patricia Bolívar, Jaime Laura Gabriela Gutiérrez Baquero y Angie Paola Botero Giraldo.

*para su beneficio personal, ni que hayan seguido un estándar de conducta ordinario en el marco del despojo y la violencia generalizada, propios del conflicto armado interno*⁷⁴.

AQUÍ VOY

4.8.1. En el particular, los opositores FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO, aducen asistirles “buena fe exenta de culpa”, en razón a que, son profesionales que *“han llevado adelante su mentalidad trabajadora y de empresarios de sus padres”*, que los ha llevado a adquirir diferentes predios en el Departamento de Córdoba, entre ellos, el predio “TEN PACIENCIA” ubicado en el Municipio de Montería. Que este bien les fue ofrecido por Francisco de Paula Peña Díaz, y ellos lo vieron como una oportunidad de expandir sus proyectos comerciales. Como actos positivos de diligencia refieren que, previo a adquirirlo, conocieron las condiciones en que se encontraba, *“a través del documento que por excelencia publicita su situación, como es el folio de matrícula”*, donde advirtieron que quien les ofrecía era el verdadero titular, y no evidenciaron inscripciones o elementos indicativos de situaciones asociadas al conflicto armado; en todo caso, no hay nada que los involucre con los hechos que padecieron los solicitantes.

En el interrogatorio practicado por el juez instructor, (CD a folio 347, C 2, video 2,) preguntada **LAURA MARÍA OLMOS PARDO** por las circunstancias previas y concomitantes al negocio sobre el predio, refirió que se vinculó con el sector de Tres Piedras en el año 2013, luego de haber visitado con su hermano varios predios que fueran aptos para el cultivo de palma de aceite, pues es una agroindustria que ha tomado auge en el Departamento y del que se habla muy bien por sus réditos económicos (Ib. Minuto 5:16). Con ese propósito, aduce, adquirieron varios predios cerca al “caño de Betancí”, el primero a mediados del 2013, en el cual iniciaron el cultivo solicitando créditos con los Bancos Colpatria y Bancolombia (Ib. Minuto 16:52).

Posteriormente amplía su relato y dice que un comisionista de nombre Simón Lombana les enseñó el predio “TEN PACIENCIA”, el cual se sumaba a otra extensión de tierra que le pertenecía a Francisco de Paula Peña Díaz, y le llamó la atención porque estaba a orilla de la Ciénaga de Betancí, y precisamente el cultivo de palma requiere de abundante agua. Es por ello que una vez visita el fundo con su hermano FELIPE JOSÉ, y verifica que cumplía las condiciones para el proyecto agroindustrial, deciden comprarlo, además porque el señor Peña Díaz, quien detentaba su propiedad (Ib. Minuto 6:22 a 7:09), gozaba de buenas referencias sociales y hacía parte de *“(…) una familia reconocida y prestante de la ciudad, quien se había dedicado toda la vida al*

⁷⁴ C- 330 de 2016 replicada en sentencia T-529 de 2016.

negocio de la ganadería, y quería vender la finca porque se encontraba muy avanzado en edad y no podía hacerse cargo de la finca, además para hacer inversiones en otras cosas que le permitieran estar más tranquilo por su edad". Fue así como en noviembre de 2013 firmaron la promesa de compra venta, la cual incluía otro inmueble más, y en diciembre de ese mismo año se suscribió la escritura en torno al predio reclamado (Ib. Minuto 7:41 y 7:56); agregando que en todo el tiempo actuaron de buena fe, y cita como actos de diligencia haber realizado estudio de títulos a través del abogado de confianza, quien les dio el visto bueno para el negocio; pero que mucha más confianza les dio el hecho que en el folio apareciera una declaración judicial de pertenencia del año 1987 en favor de la señora María Luisa Alvarez de Pérez (Ib. Minuto 8:36).

Preguntado por parte de su apoderado judicial sobre el estudio jurídico realizado al predio, previo a adquirirlo, reiteró que su abogado de confianza fue quien lo hizo y les dio el aval o "*respaldo*" de que el predio no tenía inconveniente alguno, aunado a la buena reputación que tenía el dueño de la tierra, de quien nunca se comentó que perteneciera a grupos ilegales (Ib. Minuto 17:11 a 17:40); respuesta que fue replicada ante la pregunta formulada por la apoderada de las solicitantes, (adscrita a la UAEGRTD), en que las únicas actuaciones que adelantó fueron las anteriores citadas y no vio necesario otras adicionales (Ib. Minuto 21:10 a 21:37).

Finalmente, preguntada por el delegado del Ministerio Público acerca del conocimiento de la Ley 1448 de 2011, que para la época de la negociación se encontraba rigiendo, deja entrever que sí la conocía y añade que el negocio se concretó fue a través de su hermano y el abogado, quienes dijeron que podían avanzar en el mismo. Finalmente, en torno al orden público, refiere que, como quiera que en Tres Piedras no había habido ningún inconveniente en esa época y advertían que era una zona tranquila y no se veían personas extrañas, consideraron que "*no había la necesidad de ir más allá*" (Ib. Minuto 22:38 a 22:49, y 24:05).

Similar versión rindió **FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO** ante el juez instructor en torno a los intereses y propósitos perseguidos en la búsqueda y adquisición de tierras en la vereda de Tres Piedras, así como sobre las circunstancias que antecedieron y acontecieron en la negociación del bien objeto del proceso, asegurando que el acuerdo con su entonces vendedor Francisco de Paula Peña Díaz, fue con voluntad de las partes, sin presión alguna, se pagó un precio justo por la tierra, y no supo que la misma tuviera problemas de ninguna clase (CD a folio 347, C 2, Video 3, Minuto 8:09 a 9:15).

En particular, preguntado por su apoderado cómo se surtió la negociación del predio "TEN PACIENCIA" con el señor Peña Díaz, adujo que, a través de un abogado de confianza llamado Pedro Navarro, se hizo la promesa de contrato, previa solicitud del certificado de tradición, donde se constató que el predio venía de un proceso de pertenencia, lo cual le dio confianza, ya que se descartaba una falsa tradición. Igualmente constataron que no existían hipotecas u otros gravámenes, que quien les vendía era el verdadero dueño desde el año 1999 y, según la versión de los vecinos, era una persona respetable, con arraigo en la zona desde el año 1970, nunca había tenido ningún problema y mantenía buenas relaciones con la comunidad. Que antes de concretar el negocio, recorrió la finca con uno de los nietos del dueño de la tierra y les preguntó a los moradores de la vereda cómo eran las condiciones de orden público y estos le dijeron que para ese momento no había presión o incursión de ningún actor armado (Ib. Minuto 24:30).

Preguntado por la apoderada de los solicitantes sobre las referencias que tenía de su vendedor Francisco Peña, adujo que se le conocía como un comerciante, ganadero y tenía un almacén de cueros en la ciudad de Montería "(...) *muy famoso en su momento porque vendían pieles de babilla, y él se dedicaba a eso (...), y todo mundo lo conocía como Pacho Peña (...), era un negocio de tradición (...)*" (Ib. Minuto 26:34 a 26:43), y nunca supo que él tuviera vínculos con grupos al margen de la ley. Con todo, asegura que, "(...) *es muy cuidadoso, en los certificados de tradición cuando va a comprar un predio, se cuida de que no diga ni familia Mancuso ni familia Castaño (...)*"; pero que del señor Peña Díaz tuvo buena referencia (Ib. Minuto 27:34). Aparte de ese estudio del certificado, refiere que, "(...) *la averiguación adicional fue estudiar el entorno*", preguntando en la vereda vecina sobre hechos sucedidos y nunca le comentaron de algún problema, y menos el rapto y muerte del hermano de las solicitantes (Ib. Minuto 28:20). Sin embargo, reconoce no haber averiguado ante la UAEGRTD u otra entidad si el predio estaba inmerso en alguna reclamación, teniendo en cuenta que para la fecha en que empezó a adquirir tierras se encontraba rigiendo la Ley 1448 de 2011 (Ib. Minuto 28:36 a 28:50). Finalmente, al turno de preguntar el agente del Ministerio Público, amplía su relato señalando que el estudio de la tradición del bien se circunscribió a asesorarse de un abogado, en cuanto a "(...) *si el predio tenía alguna limitación al dominio o algo que le impidiera realizar la compraventa*" y este le aseguró que desde su punto de vista no lo había (Ib. Minuto 30:46), siendo entonces cuando le dio curso a la elaboración de la promesa de contrato de compraventa acordando un precio de cinco millones de pesos (\$5.000.000) por hectárea.

Pues bien, para el análisis que convoca este aspecto de la decisión, importa destacar que los acá opositores LAURA y FELIPE OLMOS, de 28 y 36 años de edad respectivamente, son oriundos de la ciudad Montería; igualmente se sabe que adelantaron carreras profesiones en la ciudad de Bogotá, la primera, en administración de empresas, misma que ejerce de manera independiente en su condición de socia de la empresa "PALMA AZUL" dedicada al cultivo de palma de aceite, y como dueña de una empresa comercializadora de lubricantes llamada "P y G" (CD a folio 347, C 2, video 2, Minuto 2:20). Y el segundo, es formado en ingeniería electrónica, pero se desempeña actualmente como comerciante, agricultor, urbanizador y ganadero (Ib. Video 3 Minuto 30:58 a 32:43). Del mismo modo, de su versión se extrae que de la sucesión de su extinto padre heredaron una cantidad importante de bienes y negocios, y de regreso de Bogotá, producto de la venta de lotes heredados y demás actividades económicas como una estación de servicio, expandieron su haber, logrando una próspera capacidad económica, lo cual se desprende también de sus propias declaraciones de renta y patrimonio⁷⁵, y afirman no ser víctimas de ninguna manifestación de la violencia.

Es por eso que se descarta sin mayores elucubraciones que sobre ambos opositores converja alguna condición o calidad especial, para que en consideración a ella se les atenúe, flexibilice o exima del estándar cualificado de buena fe que por regla general deben acreditar quienes se oponen a la restitución y/o persiguen una compensación o reconocimiento de mejoras, y tampoco revisten la condición de segundos ocupantes, a quienes la restitución pueda afectarles la vivienda y sustento mínimos, según los parámetros y subreglas fijadas por la Corte Constitucional en sentencia C-330 de 2016 y auto 373 del mismo año.

De igual modo, las probanzas son nítidas en que los opositores, actuales titulares del bien, se vincularon con el inmueble reclamado y con otros en el mismo sector, movidos por el interés de expandir y consolidar su actividad agroindustrial de cultivo de palma de aceite, lo cual no es reprochable en sí mismo; pero en virtud de ello se hace exigible un parámetro cualificado de probidad ante la notoriedad del conflicto que afectó la zona que les despertaba ese interés, es decir, deben probar la "*buena fe exenta de culpa*" en los términos del artículo 88 de la Ley 1448 de 2011.

Ahora, analizados los actos que en su favor esgrimen para acreditar tal umbral de probidad, como haber revisado el folio de matrícula inmobiliaria a través de un abogado de confianza descartando gravámenes o limitaciones a la propiedad, haberse

⁷⁵ Ver folios 298 a 330 C 2.

regocijado en la declaración judicial de pertenencia que supuestamente saneaba cualquier vicio en la propiedad, valido de la reputación de su entonces vendedor por su prósperos negocios y pertenecer a una familia “prestante” y/o haber pagado el precio que consideraron justo en la negociación, encuadran apenas en los actos mínimos que cualquier persona debe prestar a la hora de adquirir bienes raíces, pero no van más allá de querer llevar a buen puerto sus intereses individuales y asegurar la prestación del contratante.

Ahora, ciertamente los opositores eran de escasa edad para la época en que la familia PÉREZ ALVAREZ abandonó y se desprendió del bien, además que se ausentaron temporalmente de Montería para cursar carreras profesionales en Bogotá. Pero eso no hace más creíble su versión sobre la férrea negación de la situación conflictual que padeció el departamento de Córdoba, y particularmente el Municipio de Montería de donde son oriundos, o cuando se muestran desinformados de la alteración del orden público que supuso la confluencia de diversos actores armados, ampliamente difundido por diversos medios nacionales y locales y que cualquier ciudadano del común pudo enterarse; máxime ellos, no solo atendiendo a sus calidades profesionales, sino a la experiencia recogida en diversos negocios en que su familia incursionaba en la ciudad, incluso, algunos vinculados con el loteo y urbanismo de tierras.

Es por eso que ninguno de los actos aducidos por la oposición alcanzan el grado cualificado de diligencia y probidad, que, analizados en el contexto del proceso transicional, le otorguen la calidad de “compradores de buena fe exenta de culpa”, pues estos se enmarcan apenas en el giro ordinario de la adquisición de bienes raíces en contextos normales y donde no hubo alteraciones, reflejando únicamente el querer asegurar la transacción prometida, y acertar de cara a los propósitos económicos, pero no indican un comportamiento encaminado a hacerse una idea de la situación de orden público que años atrás había forzado en la zona cambios económicos, sociales y en sus relaciones con la tierra, que eran perceptibles para ese momento.

Además, para la época en que se inició y concretó la negociación del fundo, se encontraba en plena vigencia la Ley 1448 de 2011, la cual no era de entero desconocimiento para los opositores, quienes afirmaron saber de su existencia y los fines perseguidos con ella. Fíjese que en ese entonces varios sectores del municipio de Montería, como Tres Piedras, se encontraban focalizados para adelantar procesos de restitución de tierras, justamente por la cantidad de casos de abandono, despojo y concentración de tierras que de allí se documentaban, y ello, sin duda alguna, les imponía a los interesados en adquirir tierras en esos lugares una actuación con mayor

grado de prudencia y no limitarse a los actos que de rutina se emplean en contextos de normalidad.

En el particular es mucho más evidente la falta de precaución por parte de los opositores, frustrando con fuerza sus expectativas de alcanzar el parámetro de buena fe exenta de culpa que se les exige; pues, entre los anexos de la demanda obra una declaración rendida por la solicitante el día 30 de abril de 2012⁷⁶ ante la UAEGRTD de cara a la inscripción del predio en el registro de tierras despojadas y abandonadas, fecha muy anterior a la de la negociación, que activaba las actuaciones encaminadas a una reclamación y suponían un eventual litigio. Pero, como aquellos lo adujeron, no indagaron al respecto, no verificaron que las tierras que despertaban su interés se encontraran libres de reclamaciones, precaviendo eventuales escenarios donde se les disputara el bien. Y aunque para ese momento el folio de matrícula no reflejaba aún medida alguna que alertara sobre la eventual reclamación, precisamente una actuación proba y con buena fe exenta de culpa significa ir más allá de lo evidente.

Así, como se dijo, ante el notorio y ampliamente difundido fenómeno de abandono, despojo y ventas forzadas de tierras, los contratantes debieron adoptar hábitos acordes con esta realidad, derivados incluso del deber de solidaridad y prevalencia del interés general en que se funda la sociedad, como lo dispone el artículo 1° de la Constitución Política, y que la Corte Constitucional define como *“un deber impuesto a toda persona por el solo hecho de su pertenencia al conglomerado social, consistente en la vinculación del propio esfuerzo y actividad en beneficio o apoyo de otros asociados o en interés colectivo”*, que obliga a los miembros de la sociedad a *“coadyuvar con sus congéneres para hacer efectivos los derechos de los asociados, máxime cuando se trata de personas en situación de debilidad manifiesta, en razón a su condición económica, física o mental”*⁷⁷.

Esta Corporación ha señalado en caso similares frente a la exigencia de la buena fe exenta de culpa en el marco del proceso de restitución de tierras⁷⁸, que *“(…) Si bien el art. 58 de la Constitución Política garantiza los derechos adquiridos conforme a las leyes civiles, ello debe armonizarse con las normas constitucionales que consagran el respeto a la dignidad humana, la solidaridad de las personas (art. 1) y la protección a las personas que se encuentren en debilidad manifiesta (art. 13) y con los tratados y convenios internacionales ratificados por Colombia (art. 93) que desde la perspectiva de los derechos humanos protegen el derecho a la restitución de las viviendas y el*

⁷⁶ CD a folio 70, C 1. Demanda en PDF, página 133.

⁷⁷ Sentencias C-764 de 2014, T-413 de 2013, T-550 de 1994, entre otras.

⁷⁸ Estos argumentos han sido replicados en las sentencias de restitución proferidas por esta Corporación en los procesos bajo Radicado: 23001-31-21-001-2015-00001-00, 23001-31-21-001-2017-00016-01 y 23001-31-21-001-2018-00022-01.

patrimonio como los Principios Pinheiro, que hacen parte del bloque de constitucionalidad⁷⁹. Con base en el art. 58 de la Constitución Política, se ampara el derecho de propiedad cuando es adquirido con ajuste a la ley y sin causar daño al Estado ni a los particulares, de lo contrario cuando existen vicios no se puede consolidar el derecho y eso habilita al Estado para desvirtuarlo con posterioridad. Precisamente con la Ley 1448 se busca restablecer el derecho de propiedad en el marco de la justicia transicional cuando se han realizado actos con vicios en detrimento de las víctimas. La incursión en el mercado de la propiedad es libre, pero tiene unos límites materiales que están dados por los propios valores constitucionales, pues se tiene que salvaguardar la vida digna y actuar con solidaridad sin afectar la moral social, tanto así que el artículo 34 de la Constitución consagra la extinción de dominio como herramienta para deslegitimar los bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito y con grave perjuicio al tesoro público y a la moral. Por eso la H. Corte Suprema de Justicia ha señalado que cuando se ha adquirido el derecho de dominio en cualquiera de esas circunstancias constitucionales, la titularidad del derecho de dominio se torna aparente y de suyo el Estado adquiere la potestad de actuar en cualquier momento para recuperar esos bienes e impedir la continuación de ese estado de cosas irregulares⁸⁰.

La consecuencia de lo antes analizado, donde la excepción de “buena fe exenta de culpa” no encuentra prosperidad, es que no hay lugar a conceder compensación alguna.

Ahora, según lo probado en el proceso, el predio se encuentra cultivado en su mayoría con palma de aceite. Empero, ante la ausencia de la buena fe exenta de culpa, igual suerte correrá tal plantación, y de conformidad con lo previsto en el artículo 99 de la Ley 1448 de 2011, se le ordenará a la UAEGRTD que establezca si este proyecto agroindustrial cumple las exigencias ambientales, y en tal caso, lo administre y destine para los efectos señalados en la citada norma.

4.9. Llamamiento en garantía y saneamiento por evicción.

Los opositores FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO, llamaron en garantía a su entonces vendedor FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ, para que en caso de ser derrotados en el proceso este acuda “al saneamiento por evicción y responda por las condenas a que haya lugar”.

⁷⁹ Sentencia No. 05 del 12 de junio de 2015. Exp. 050453121001-2013-00653.

⁸⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Sentencia del 16 de octubre de 2013.

Cabe recordar que el llamamiento les fue admitido mediante auto del 18 de junio de 2018⁸¹, providencia que el juzgado instructor notificó en el domicilio del llamado, empero este no compareció ni esgrimió elementos en su defensa. Encontrándose el asunto en esta sede para el fallo de rigor, y sabido del deceso del señor Peña Díaz, mediante auto del 31 de julio se procedió conforme lo prevé el canon 68 del estatuto procesal vigente⁸², decretando la sucesión procesal, para que en su lugar acudieran su cónyuge supérstite o causahabientes.

Pues bien, previo a resolver sobre el llamamiento en garantía, es de anotar que, inicialmente, esta institución y la denuncia del pleito estaban regulados entre los artículos 52 y 57 del Código de Procedimiento Civil como especies del género de la intervención de terceros, instituyéndose el primero para los casos diferentes de la evicción, siempre y cuando existiera una relación legal o contractual de garantizar la indemnización de perjuicios si el llamante era condenado al pago de perjuicios, bien sea que el llamado pagara o aquél se le reembolsara lo que ya pagó; de manera que *“si había necesidad de realizar el pago o indemnizar, se resolviera la relación entre garante y garantizado en el mismo proceso”*. Y, el segundo, para la obligación de saneamiento por evicción regulado en el art. 1893 del C.C., con el fin de amparar al comprador en su propiedad y asumir la responsabilidad por los defectos ocultos. De ahí que en Colombia se instauró dicha figura, no solo para llamar a un tercero para que ayude en la defensa, sino también para que éste responda si el denunciante pierde.

Pero a nivel doctrinario ya se venía planteando que la distinción entre ambas figuras en el Código de Procedimiento Civil, era puramente procesal y no sustancial⁸³, y lo propio planteaba la jurisprudencia⁸⁴, de ahí que resultaba irrelevante la diferenciación, y por eso hoy en día el Código General del Proceso las regula de manera uniforme en el artículo 64, cuya disposición jurídica da cuenta de la presentación de una pretensión procesal distinta de las que dio origen al proceso, para que en razón de la economía procesal y la seguridad jurídica, se resuelva en este una obligación de garantía entre el llamante y el llamado en el evento en que aquel fracasase en el proceso. Solo en esta hipótesis surge entre esos dos sujetos procesales un conflicto jurídico de naturaleza sustancial derivado de la ley o de un contrato, que da lugar a la llamada pretensión *“revérsica”* que debe resolverse.

⁸¹ Folios 198 a 200 lb.

⁸² Código General del Proceso. Ley 1564 de 2012.

⁸³ Véase PARRA QUIJANO. Los terceros en el Proceso Civil Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 1989. Igualmente, QUINTERO Beatriz y PRIETO Eugenio. Teoría General del Derecho Procesal. Bogotá: Temis, 2008.

⁸⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Providencia del 11 de marzo de 2013. Radicación número: 25000-23-26-000-2011-00519-01(45783).

En la Ley 1448 de 2011, la institución del llamamiento en garantía encuentra lugar en su artículo 91 literal q), el cual consagra que la sentencia que ampare la restitución, debe pronunciarse, entre otros aspectos, sobre: *“las órdenes y condenas exigibles de quienes hayan sido llamados en garantía dentro del proceso a favor de los demandantes y/o de los demandados de buena fe derrotados en el proceso”*; lo cual conlleva a esta Sala a pronunciarse sobre la relación sustancial y pretensión revérsica planteada por los opositores, quienes resultaron derrotados.

En el presente caso, FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO, pretenden hacer valer la cláusula tercera de la escritura pública N° 3927 del 28 de diciembre de 2013 corrida en la Notaría Tercera de Montería, relativa a *“la libertad y saneamiento”*, donde el compareciente vendedor le garantizaba a los compradores que el inmueble que por dicho instrumento transfería a título de venta, era de su única y exclusiva propiedad, que no había enajenado por acto o contrato anterior al presente, y los garantizaba libre de toda clase de gravámenes o limitaciones, *“pero que en todo caso, y de conformidad con la ley, se obliga (ba) a salir al saneamiento y a responder por cualquier gravamen o acción legal que contra los derechos (...) que transfiera llegara a resultar”*.

Tal estipulación encuentra origen legal en el artículo 1893 del Código Civil Colombiano, el cual consagra la obligación de saneamiento del vendedor con respecto al comprador para ampararlo *“en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida”*; concordado con el artículo 1893 ejusdem, el cual dispone que, *“hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial”*.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que, *“El enajenante está obligado a entregar al comprador la cosa vendida, y a procurarle la pacífica posesión de ella para que pueda disponer de la misma tranquilamente y en toda su extensión, como señor y dueño, a fin de que pueda obtener la utilidad que persiguió al contratar”*.

Así mismo sostiene que, *“la protección que para el comprador surge por vía del saneamiento por evicción se desdobra en la obligación del primero de defender al segundo contra las acciones que, por causa anterior a la venta, promuevan los terceros para hacer valer sus derechos sobre la cosa vendida, lo que ocurrirá normalmente dentro de los respectivos procesos, previa denuncia del pleito que se le haga (artículos 1893, 1899 C. C.; 54 C. de P. C.), y en una segunda fase, según el resultado positivo que obtengan aquéllos por el que tal cosa resulta evicta, tras de ser infructuosa la respectiva defensa, deviene la obligación de restituir el precio y sufragar las*

*indemnizaciones a que haya lugar de acuerdo con la ley (1895 y 1903 C. C.)*⁸⁵, y esa obligación recibe el nombre de **saneamiento por evicción**⁸⁶.

De esta manera, quien se obliga a transferir la propiedad para que otro la disfrute de forma plena, debe garantizar los derechos y las expectativas que se crearon al momento de la suscripción del contrato, por lo cual, si quien adquiere la cosa no puede disfrutarla pacíficamente porque mediante sentencia judicial se ve privado total o parcialmente de ella por la pretensión favorable que un tercero incoe con derecho preferente, según el artículo 1894 del Código Civil, emerge la responsabilidad de saneamiento por evicción.

Así, el saneamiento por evicción tiene como presupuestos sustanciales los siguientes: **a)** Que el convocado haya vendido o transferido la cosa evicta a quien cita por evicción; **b)** que un tercero alegue un mejor derecho anterior a la adquisición sobre el bien; **c)** que exista una perturbación de derecho, esto es cuando el llamante haya perdido total o parcialmente el dominio y la posesión del bien; y **d)** que exista una sentencia en firme reconociendo el derecho del tercero, por lo que el adquirente no logra alcanzar la finalidad de la adquisición.

Las anteriores condiciones se cumplen en el presente caso, pues, de la mencionada escritura N° 3927 del 28 de diciembre de 2013, fluye con claridad que FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ, de un lado, y FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO, de otro, celebraron un contrato en el que aquel transfirió a estos a título de venta el inmueble denominado "TEN PACIENCIA" ubicado en el Corregimiento de Tres Piedras del Municipio de Montería de una extensión de 23 hectáreas, por un valor de \$111.000.000 (aunque en la promesa de compraventa refiere una suma de \$115.000.000⁸⁷). De igual modo, dicho predio, conforme a lo planteado en precedencia, será restituido a la promotora de este proceso, (quien actúa para sí y en nombre de otros), pues tiene un mejor derecho y anterior al de los opositores, lo que obliga a los actuales propietarios a entregalo, aparejándoles una frustración a sus intereses de usar y gozar la propiedad.

Los acá opositores desplegaron sus esfuerzos para defender el derecho que creían tener y solicitaron medios de convicción para el efecto, pero no pudieron remover las presunciones que operan en este especial proceso y tampoco lograron hacerse a la compensación tras no haber alcanzado el umbral cualificado de buena fe exigido. Y

⁸⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 6 de julio de 2005. Radicado expediente No. 00791-01.

⁸⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 16 de diciembre de 2013. Rad. 11001-3103-023-1997-04959-01.

⁸⁷ Ver CD a folio 70. Demanda en PDF. Página 481 y s.s.

habiendo llamado en garantía a su entonces vendedor FRANCISCO PEÑA para que coadyuvara en su defensa y respondiera ante la eventual evicción, pese a haber sido notificado⁸⁸, no compareció al juicio por sí mismo ni por interpuesta persona, no aportó material probatorio ni esgrimió argumento alguno en favor suyo ni en defensa de los llamantes, como tampoco luego de su deceso lo hicieron los sucesores procesales, a sabiendas que era su obligación otorgar la debida protección, tal como quedó estipulado en el contrato que constituía ley entre los suscribientes.

Más aún, se tornaba imperioso para el entonces vendedor salir en defensa de los llamantes, cuando los hechos que se afirmaban en la demanda aludían primeramente al negocio que él había realizado con la familia PÉREZ ALVAREZ, frente al cual la pretensora ventiló como circunstancias motivacionales el temor, angustia, apremio y necesidad derivados de la violencia, y lo ubicaban justo a él como la persona que habría tomado provecho de las mismas para hacerse a la heredad, poniendo en tela de juicio la legalidad de ese negocio. Es por eso que, luego de su mutismo y actitud contumaz durante el trámite al cual se le llamó, le sigue restituirles a sus compradores el precio pagado por el bien evicto, obligación que recaerá en sus herederos.

Ahora bien, en un precedente más reciente de esta Sala se había aprobado otra postura en torno al llamamiento en garantía, donde se precisó que: *“(...) en el ámbito de la justicia transicional propio del proceso de restitución de tierras, se exige a los opositores que no estén en situación similar a las víctimas reclamantes, la **buena fe cualificada** y no la simple para efectos de la compensación, de manera que ese mismo estándar o pauta de conducta se debe mantener en cuanto al llamamiento en garantía, pues el legislador al referirse en términos generales a la “buena fe” en el literal q) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011, lo hizo a propósito para que los operadores jurídicos interpreten ello de manera sistemática y contextual en cada caso concreto, atendiendo la especialidad de la materia, su carácter transicional y las directrices constitucionales para no causar indefensión a quien también sea víctima vulnerable y no haya tenido nada que ver con el despojo de la tierra; lo contrario sería permitir que el sólo entramado de acudir a una cadena de tradentes de manera acrítica sea el modo perfecto para sanear los vicios de adquisición y hacerle el quite a la restitución de tierras, como en este caso concreto en el que no obstante el aprovechamiento de las condiciones de sometimiento e indefensión frente al contexto de violencia del tercero vendedor para con los despojados, se pretende por la vía del llamamiento en garantía que pueda servir para obtener beneficio, cuando por desidia, la propia opositora no tomó las precauciones necesarias para cerciorarse diligentemente del origen de los*

⁸⁸ Folios 201 y 202 C 2.

*bienes*⁸⁹; y bajo este entendimiento se consideró improcedente el llamamiento propuesto por los opositores, ya que estos ni el llamado, habían acreditado la buena fe exenta de culpa⁹⁰.

Lo cierto es que la obligación del llamado en garantía de salir al saneamiento del bien, no presupone la existencia de un actuar de mala fe. Antes bien, esa obligación emana de la buena fe que se presume de las actuaciones de los particulares, según lo prevé el artículo 83 de la Constitución Política y al artículo 769 del C.C., plasmada en el presente caso en la escritura pública de compraventa N° 3927 del 28 de diciembre de 2013, en cuya cláusula tercera reza que el vendedor se obliga a asegurarle al adquirente los derechos sobre el bien negociado. Y como quiera que en el *sub judice* tampoco aparecen elementos indicativos de que los opositores hayan actuado de mala fe en dicha compra, a pesar de no haber actuado diligentemente para averiguar que el negocio no estuviera precedido de situaciones ilegítimas en aprovechamiento del contexto de violencia, se mantiene en ellos indemne ese principio general que fundamenta el vínculo negocial.

De todos modos, de la norma transicional que da cabida a esta institución jurídico procesal en este trámite especial (literal q) del artículo 91 de la Ley 1448 de 2011), no se desprende por parte alguna que para que haya lugar a la indemnización por la evicción del bien deba acreditarse buena fe exenta de culpa, aunque tampoco sería óbice para que este estándar probatorio se interprete de manera sistemática y contextual en casos concretos; pero en este caso particular no se advierte que confluyan circunstancias relevantes por las cuales deba elevarse o extenderse esa pauta de probidad entre los contratantes, de cara a hacer efectiva la cláusula relativa al saneamiento.

En ese sentido la Sala había aprobado otro precedente⁹¹, línea retomada para resolver este caso, donde quedó expuesto que, *“una cosa es la buena fe cualificada que exige la Ley 1448 de 2011 a quien se opone a las pretensiones de restitución, y otra muy distinta es la buena fe que fundamenta los negocios como la compraventa y la permuta a partir de un comportamiento fiel a la idea moral de probidad, rectitud y confianza, exento de culpa o dolo. Inclusive la responsabilidad derivada del saneamiento por evicción es una consecuencia lógica de la buena fe simple porque el adquirente tiene la*

⁸⁹ Ver sentencia del 21 de agosto de 2018, Exp. 23001-31-21-002-2016-00092-01 MP: JOHN JAIRO ORTIZ ALZATE.

⁹⁰ Para el momento en que se aprobó por la sala mayoritaria dicho precedente sobre el tema del llamamiento en garantía, la suscrita ponente no fungía como integrante de la misma.

⁹¹ Sentencia No. 7 del 16 de mayo de 2017. Rad. 230013121001-201600004. MP: Benjamín de J. Yepes Puerta. En esta misma línea argumentativa de la exigencia de la buena fe simple en el llamamiento en garantía, véase la sentencia No. 07 del 15 de diciembre de 2016. Rad. 23001-31-21-002-2014-00053-00. MP. Puno Alirio Correal Beltrán.

conciencia de haber recibido una cosa de su legítimo propietario para usar y gozar de ella a plenitud”.

Es así como acreditados los presupuestos del llamamiento en garantía, deviene la obligación del llamado, sucedido procesalmente por su cónyuge supérstite y causahabientes, a restituir el precio pagado por el comprador, conforme lo prevé el artículo 1904 del Código Civil Colombiano. Ahora, para efectos de la liquidación de la indemnización a título de saneamiento, y como quiera que el avalúo rendido por el IGAC⁹² sería parámetro para la compensación de haberse probado la buena fe exenta de culpa, que no fue este el caso, se tomará el valor de \$111.000.000⁹³ estipulado en la cláusula cuarta de la escritura pública 3297 del año 2013 como precio pagado y se actualizará dicha suma a partir de la fórmula aplicada por la Corte Suprema de Justicia, consistente en que: *“la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)”*⁹⁴.

La fórmula consiste en: $VR = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ Inicial})$ donde:

VR es la suma actualizada (Sa).

VH es el valor histórico a indexar, esto es \$111.000.000

IPC actual es el índice IPC total nacional final o más reciente que se toma, que corresponde al último año vencido, esto es del 2018, y según el DANE⁹⁵ fue del 3.18%

IPC inicial es el índice inicial del IPC total nacional, para el caso, a diciembre del 2013, año en que se celebró el contrato y se materializó la venta del predio afectado por la evicción, y según el DANE⁹⁶ fue del 1,94%.

Así, reemplazando los datos, tenemos:

$$VR = \$ 111.000.000 \times (3.18\%/1,94\%)$$

$$VR = \$ 111.000.000 \times 1,639175257731\%$$

⁹² Folio 7 lb.

⁹³ Ver CD a folio 70. Demanda en PDF. Página 485.

⁹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de agosto de 2015. Radicación No. 11001-31-03-036-2006-00119-01. Fórmula que también utilizó esta Sala en la sentencia No. 7 del 5 de diciembre de 2016, Radicado 23001-31-21-002-2014-00053-00, y en sentencia del 16 de mayo de 2017, en el proceso bajo radicado 23001-31-21-001-2016-00004-01.

⁹⁵ Ver en línea https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/cp_ipc_dic18.pdf Consultado el 9 de agosto de 2019.

⁹⁶ Ver en línea: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic13.pdf Consultado el 9 de agosto de 2019.

VR = \$181.948.453,6081

En consecuencia, el monto actualizado que tendrá que pagar **FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ**, sucedido procesalmente por su cónyuge supérstite y causahabientes, a título de saneamiento por evicción en favor de **LAURA MARÍA** y **FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO**, corresponde a **\$181.948.453,6081**.

La indexación que se cause con posterioridad a esta sentencia y hasta la fecha en que se haga la solución definitiva de la anterior obligación en favor de **LAURA MARÍA** y **FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO**, se liquidará conforme a los parámetros expuestos.

4.10. De las medidas complementarias a la restitución.

Como quiera que complementariamente a la restitución es necesario ofrecer garantías de protección para asegurar su efectividad y sostenibilidad con criterios diferenciados y transformadores, en la parte resolutive se dispensará en favor de los restituidos diversas medidas de atención, asistencia y reparación contenidas en la Ley 1448 de 2011, en materia de salud, educación, capacitación para el trabajo, asesoría jurídica, seguridad, proyectos productivos y vivienda, y las que derivan de la inscripción en el Registro Único de Víctimas.

4.11. Finalmente, de conformidad con el literal "s" del art. 91 de la citada ley, no hay lugar a condena en costas.

V. DECISIÓN

En mérito de todo lo expuesto, la Sala de Decisión Civil Especializada en Restitución de tierras administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: PROTEGER el derecho fundamental a la restitución en favor de **LAUDITH MARÍA PÉREZ ALVAREZ**, (quien promovió el proceso), identificada con la cédula de ciudadanía N° 50.902.063, **YIRA VANESA MORALES PÉREZ**, identificada con el RC 33500666 (causahabiente de **GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ALVAREZ**), **ANA**

ALCIRA PÉREZ ALVAREZ, identificada con la cédula N° 34.983.724, y de quienes se acreditaron como **herederos determinados** de **MARÍA LUISA ALVAREZ DE PEREZ**, a saber, **FRANCISCO DE PAULA, LUZ MARINA, ENITH ROCÍO, LIBIA DEL CARMEN** y **ROSA JULIA PÉREZ ALVAREZ**, identificados con las cédulas de ciudadanía N° 6.894.054, 34.997.780, 34.973.084, 34.973.111 y 34.957.922, respectivamente.

SEGUNDO: DECLARAR impróspera la oposición formulada por **FELIPE JOSÉ y LAURA MARÍA OLMOS PARDO**. Consecuentemente, no reconocerle compensación alguna, ni medidas de segundo ocupante, según lo motivado.

TERCERO: Restituir material y jurídicamente a la masa herencial de la finada **MARÍA LUISA PÉREZ DE ALVAREZ**, representada en el proceso por **LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ**, (quien instauró el proceso), el predio que a continuación se describe:

NOMBRE DEL PREDIO:	"TEN PACIENCIA"
UBICACIÓN:	Vereda Tres Piedras - Corregimiento Tres Piedras del Municipio de Montería - Córdoba.
FOLIO DE MATRÍCULA:	FMI 140-34586 de la ORIP de Montería
CÉDULA CATASTRAL:	230010002000000460244000000000
ÁREA:	23 hectáreas con 1.785 metros ² , (área georreferenciada por la UAEGRTD).

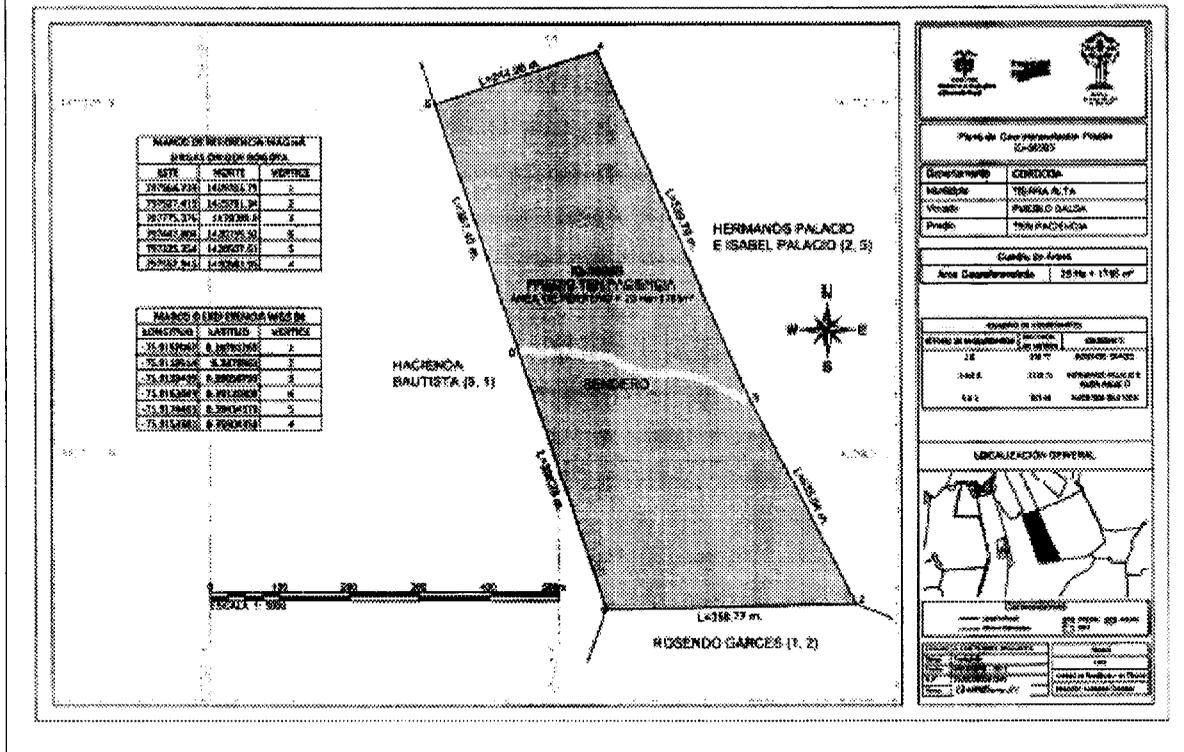
LINDEROS:

Norte	<i>Partiendo desde el punto 5 en línea recta en dirección nororiental, hasta llegar punto 4 con una distancia de 874.83 metros con Hermanos Palacios.</i>
Oriente	<i>Partiendo desde el punto 4 en línea recta en dirección suroriental, pasando por el punto 3 hasta llegar al punto 2 con una distancia de 874.83 metros con Hermanos Palacios.</i>
Sur	<i>Partiendo desde el punto 2 en línea quebrada en dirección Suroccidente, hasta llegar al punto 1 con una distancia de 358.77 metros con Rosendo Garcés.</i>
Occidente	<i>Partiendo desde el punto 1 en línea recta en dirección Norooccidente, pasando por el punto 6 hasta llegar al punto 5 con una distancia de 763.68 metros con Hacienda Bautista.</i>

COORDENADAS:

Cuadro Coordenadas					
Punto	Norte	Este	Latitud	Longitud	
1	1419784	797569	8° 23' 16.126" N	75° 54' 54.742" W	
2	1419791	797927	8° 23' 16.427" N	75° 54' 43.025" W	
3	1420090	797775	8° 23' 26.117" N	75° 54' 48.038" W	
4	1420584	797558	8° 23' 42.157" N	75° 54' 55.217" W	
5	1420508	797325	8° 23' 39.638" N	75° 55' 2.807" W	
6	1420160	797443	8° 23' 28.331" N	75° 54' 58.914" W	

PLANO PREDIAL:



CUARTO: ORDENAR la entrega efectiva del predio acabado de referenciar, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, según lo previsto en el artículo 100 de la Ley 1448 de 2011. Y en el evento en que no se realice la entrega voluntaria, deberá llevarse a cabo la diligencia de desalojo en un término perentorio de cinco (5) días, para lo cual se comisiona al **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE MONTERÍA** (Despacho que instruyó el proceso), el cual tendrá el mismo término para cumplirla. Diligencia en la cual deberá levantar un acta, verificar la identidad del bien, y no aceptar oposición alguna.

QUINTO: ORDENAR a las **FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA**, a la **POLICÍA NACIONAL, DEPARTAMENTAL DE CÓRDOBA** y **MUNICIPAL DE MONTERÍA**, que, de acuerdo con la misión constitucional, y de conformidad con el mandato del artículo 100 citado, presten su concurso inmediato para la entrega material y/o desalojo del

predio. Igualmente deberán garantizar la permanencia de los beneficiarios del fallo en el inmueble restituido, para que puedan disfrutar de él en condiciones de seguridad y dignidad.

SEXTO: DECLARAR la inexistencia y nulidad de los siguientes negocios jurídicos privados que condujeron al despojo, en torno al predio "TEN PACIENCIA", y aparecen inscritos sobre el FMI 140-34586:

6.1. Inexistencia parcial del acto contenido en la escritura pública **N° 1202 del 16 de junio de 1998, corrida en la Notaría Segunda de Montería**, mediante la cual se protocolizó la sucesión de la finada **MARÍA LUISA ALVAREZ DE PÉREZ**, en lo que hace al predio "TEN PACIENCIA", y la adjudicación que se hizo del bien en cabeza de **GLADYS DEL SOCORRO, LAUDITH MARÍA y ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ**.

6.2. Nulidad del negocio contenido en la escritura pública de compraventa **N° 163 del 4 de febrero de 1999 corrida en la Notaría Segunda de Montería**, mediante la cual, la mencionadas **GLADYS DEL SOCORRO, LAUDITH MARÍA y ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ** transfirieron los derechos sobre el predio "TEN PACIENCIA" a **FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ**.

6.3. Nulidad de la **Escritura Pública N° 3927 del 28 de diciembre de 2013, corrida en la Notaría Tercera de Montería**, mediante la cual, **FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ** le transfiere los derechos sobre el predio a los opositores, **LAURA MARÍA y FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO**.

La Secretaría de la Sala librará oficio a las Notarías 2° y 3° de Montería, para que inserten nota de inexistencia y nulidad en los referidos actos escriturarios por virtud de esta sentencia, dando cuenta de ello a esta Corporación **en el término de cinco (5) días**.

SÉPTIMO: ORDENAR a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERÍA** lo siguiente, para lo cual se le concede el término de diez (10) días:

7.1. Inscribir la presente sentencia en el FMI 140-34586, precisando que la restitución se hace en favor de la masa herencial de la finada **MARÍA LUISA PÉREZ DE ÁLVAREZ**, representada para efectos de lo acá dispuesto por **LAUDITH MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ**, (quien instauró el proceso), y a su vez representa **YIRA VANESA MORALES PÉREZ**, (causahabiente de **GLADYS DEL SOCORRO PÉREZ ÁLVAREZ**),

ANA ALCIRA PÉREZ ÁLVAREZ, y los demás herederos determinados en el proceso e indeterminados de la causante.

7.2. Cancelar las anotaciones 3, 4 y 7 del FMI 140-34586, correspondientes a los actos jurídicos dejados sin efectos por virtud de la sentencia.

7.3. Cancelar las anotaciones 11 y 12 del aludido FMI 140-34586, donde figuran las medidas cautelares de protección jurídica del predio y sustracción provisional del comercio, ordenadas en su momento por el Juzgado Segundo Civil del Circuito, Especializado en Restitución de Tierras de Montería.

7.4. Inscribir sobre el FMI 140-34586, la medida de protección de la restitución preceptuada en el art. 101 de la Ley 1448 de 2011, por el término de dos (2) años contados a partir de la entrega material del bien.

7.5. Actualizar en el FMI 140-34586 las áreas y los linderos conforme a la información suministrada en la parte resolutive de esta sentencia, que provienen del informe técnico predial y de georreferenciación allegados por la UAEGRTD.

7.6. Inscribir en el FMI 140-34586, la medida de protección establecida en el art. 19 de la Ley 387 de 1997, siempre y cuando los beneficiados con la restitución de manera expresa manifiesten su voluntad. Se requiere a la UAEGRTD, para que en el evento en que las víctimas estén de acuerdo con esta orden, adelante oportunamente las diligencias pertinentes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, informando lo propio a esta Corporación, para lo cual se le concede el término de diez (10) días.

OCTAVO: Como quiera que la restitución del bien se hace a la masa herencial de **MARÍA LUISA PÉREZ DE ALVAREZ**, se **ORDENA** a la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO - REGIONAL CÓRDOBA**, designar profesional que brinde asesoría a la familia **PÉREZ ALVAREZ** acerca del proceso sucesorio de la finada, en torno al predio restituido; procediendo, en caso de manifestarse voluntad por parte de los interesados, con el trámite notarial o judicial a que haya lugar, con plenas garantías para todos los herederos, donde se garantice la gratuidad del trámite a través del amparo de pobreza.

NOVENO: **ORDENAR** a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS**, si aún no lo ha hecho, inscribir a los beneficiarios del fallo en el registro único de víctimas por el hecho

victimizante de abandono y despojo forzados de tierras, conforme quedó probado esta providencia.

Como consecuencia de la anterior orden, si aún no se ha hecho, formule y aplique en favor de los restituidos y de sus grupos familiares al momento de los hechos victimizantes, el Plan de Asistencia, Atención y Reparación Integral (PAARI), y adelante de forma diferenciada, armónica y articulada con las distintas entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas - SNARIV las acciones pertinentes que propendan por la reparación integral, de acuerdo a las particularidades del caso, y en garantía de sus derechos mínimos en salud, educación, alimentación, vivienda digna, etc., según lo preceptuado en el parágrafo 1° del art. 66 de la Ley 1448 de 2011.

Para el inicio del cumplimiento de lo anterior, se concede el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la notificación de esta sentencia, y deberá presentar informes trimestrales sobre las acciones y medidas implementadas en favor de las víctimas.

DÉCIMO: ORDENAR al Municipio de Montería, a través de las dependencias competentes:

10.1. Que, a través de su **Secretaría de Hacienda o Rentas** efectúe la **condonación** del impuesto predial, tasas y demás contribuciones que adeude el inmueble restituido hasta la fecha de la sentencia, y lo **exonere** de este tributo por el término de dos (2) años más.

10.2. Que, a través de su Secretaría de Salud, y en conjunto con los responsables del Sistema General de Seguridad Social en Salud, garantice la afiliación, cobertura y asistencia en salud de los restituidos y de sus grupos familiares actuales, priorizándolos de acuerdo con sus necesidades particulares.

Además, deberá brindar, en asocio con la Secretaría Departamental de Salud, la atención psicosocial de que trata el artículo 137 de la Ley 1448 de 2011, con garantía del consentimiento previo, la gratuidad, la interdisciplinariedad, la atención preferencial y diferenciada que requiera el caso.

10.3. Que, a través de su Secretaría de Educación o las autoridades educativas correspondientes, verifiquen el nivel educativo y expectativas de formación de los

restituidos y de sus grupos familiares actuales, a fin de garantizarles el acceso y/o permanencia en el sistema educativo, según lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 1448 de 2011, si tal es su voluntad.

Para el cumplimiento de estas órdenes se dispone del término máximo de un (1) mes siguiente a la notificación de la sentencia, y deberán presentar informes cada tres (3) meses sobre la gestión y materialización de los beneficios.

DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR al Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) Regionales del Caribe, Córdoba - Montería, que de manera prioritaria les garantice a los restituidos y miembros de sus grupos familiares, el acceso a los programas y proyectos especiales de capacitación, formación y acceso a empleo que voluntariamente escojan, según lo dispuesto por el art. 130 de la Ley 1448 de 2011.

Para el cumplimiento de esta orden se deberán adelantar las acciones pertinentes en un término inicial de quince (15) días, y deberá presentar informes cada tres (3) meses.

DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras - UAEGRTD:

12.1. Establecer si la plantación de palma africana existente en el predio restituido cumple las exigencias ambientales, y en tal caso, lo administrará y destinará para los fines previstos en el artículo 99 de la Ley 1448 de 2011.

12.2. Que, para garantizar una restitución con vocación transformadora y sostenible, implemente en el predio restituido proyectos productivos encaminados a la generación de ingresos y utilidades en favor de los beneficiarios, que, de acuerdo a la zonificación de uso y aprovechamiento sostenible del predio dada su cercanía con la Ciénaga de Betancí, haya establecido la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y SAN JORGE - CVS.**

12.3. Del mismo modo, postulará a los restituidos ante el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, o ante la entidad que esta haya dispuesto, con el fin de otorgársele subsidio de construcción o mejoramiento de vivienda en los términos del artículo 123 de la Ley 1448 de 2011 y normatividad complementaria en la materia.

Lo anterior deberá cumplirse a más tardar **trascurridos seis (6) meses después de la entrega del bien,** y presentar informes bimestrales en torno a sus avances.

DÉCIMO TERCERO: EXHORTAR a la **AGENCIA NACIONAL DE HIDROCARBUROS** y a la compañía **HOCOL S.A.**, operadora del contrato SN 18, que durante las actividades exploratorias, o en caso de expedirse licencia para la extracción de hidrocarburos, se ciñan estrictamente a los lineamientos legales, se tengan en cuenta los intereses de la comunidad, y no afecte de ninguna manera a los restituidos en el goce efectivo de los derechos acá amparados.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR al **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)**, actualizar los registros cartográficos y alfanuméricos del bien, a partir de los informes técnico predial y de georreferenciación realizados por la UAEGRTD, dando cuenta de lo actuado a esta colegiatura.

DÉCIMO QUINTO: DECLARAR que **FRANCISCO DE PAULA PEÑA DÍAZ**, (q.e.p.d.) sucedido procesalmente por su cónyuge supérstite y causahabientes, debe sanear a **LAURA MARÍA** y **FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO** el inmueble que estos debe entregar con ocasión a lo dispuesto en esta sentencia.

En consecuencia, el monto actualizado que aquellos tendrán que pagar a título de saneamiento por evicción a estos, corresponde a **\$181.948.453,6081**, suma resultante del precio pagado por el bien en el año 2013, indexado a diciembre del año 2018. Este valor tendrá que cancelarse dentro del término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, de conformidad con lo expuesto. La indexación que se cause con posterioridad a la sentencia y hasta la fecha en que se haga el pago definitivo de la anterior obligación en favor de **LAURA MARÍA** y **FELIPE JOSÉ OLMOS PARDO** se liquidará conforme a los parámetros expuestos.

DÉCIMO SEXTO: Sin condena en costas porque no se configuran los presupuestos del literal s) del art. 91 de la Ley 1448 de 2011, respecto de la actuación de los sujetos.

DÉCIMO SÉPTIMO: CONMINAR a los destinatarios de las órdenes impartidas en esta sentencia para que las cumplan oportunamente so pena de incurrir en falta gravísima, según lo prevé el parágrafo 3º del art. 91 de la Ley 1448 de 2011, siendo fundamental la colaboración armónica y el apoyo interinstitucional, conforme lo prevén los artículos 26 y 161 *ejusdem*.

DÉCIMO OCTAVO: NOTIFICAR a las partes, intervinientes y destinatarios de las órdenes de esta providencia por el medio más expedito y eficaz. La Secretaria de esta

Salta librará las comunicaciones y expedirá las copias necesarias para la adecuada ejecución.

Proyecto discutido y aprobado mediante acta N° 53 de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ANGELA MARÍA PELÁEZ ARENAS
MAGISTRADA


JAVIER ENRIQUE CASTILLO CADENA
MAGISTRADO
Con salvamento parcial


PUNO ALIRIO CORREAL BELTRÁN
MAGISTRADO