



**JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO  
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
SECCIÓN PRIMERA**

Bogotá D.C., cinco (5) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Expediente: 11001-33-34-002-2016-00068-00  
Demandante: María Orfilia Londoño y otras  
Demandado: Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas  
Tema: Ingreso al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente

**NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO**

Procede, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá a dictar sentencia de primera instancia, dentro de la demanda que, en ejercicio del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho instauraron las señoras María Orfilia Londoño Osorio, Flor Marina Osorio de Londoño y María Marleny Londoño Osorio en contra de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

**I. ANTECEDENTES**

**1. Pretensiones**

*“1. Se declare la nulidad [sic] Resolución RV 0563 del 5 de junio de 2014, suscrita y aprobada por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS.*

*2. Igualmente se declare la nulidad de la Resolución No. RV 2187 del 22 de julio de 2015 suscrita y aprobada por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, que resuelve el recurso interpuesto contra la primera.*

*3. A título de restablecimiento del derecho, se ordene [sic] UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS, inscribir en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas la solicitud que se hiciera con el No. 0021251807111136 realizada por las señoras poderdantes MARÍA ORFILIA LONDOÑO OSORIO, FLOR MARÍNA OSORIO DE LONDOÑO y MARÍA MARLENY LONDOÑO OSORIO, respecto del predio EL PARAISO, ubicado en el paraje La Aurora del corregimiento de Florencia, en el municipio de Samaná – Caldas,*

*identificado con el código catastral No. 00-03-0004-0252-000 y matrícula inmobiliaria No. 106-72222 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Dorada – Caldas”.*

## **2. Cargos**

La parte demandante sustentó sus pretensiones en los siguientes cargos de nulidad:

### **2.1. “Violación de Debido Proceso”**

Manifestaron que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al expedir los actos cuya legalidad se impugna, transgredió el debido proceso, como quiera que habría omitido valorar adecuadamente las pruebas que aportaron al trámite de inscripción en el Registro de Tierras Abandonadas y Despojadas.

Agregaron que si la entidad demandada tenía dudas sobre la situación puesta de presente en el trámite de inscripción, debió propender por garantizar sus derechos como víctimas y, en consecuencia, ordenar la práctica de las pruebas pertinentes para esclarecer los hechos que dieron origen a su solicitud. Esto, dijeron, en garantía de la buena fe que debe predicarse de sobre la información suministrada en este tipo de procedimientos.

Indicaron que la Unidad en cuestión desconoció que la venta que realizaron sobre los derechos que tendrían sobre el predio del señor Juan Andrés Londoño Orozco, la habrían efectuado de manera coaccionada y por un precio mucho menor al real.

Aseguraron que la anterior situación se tradujo en el desconocimiento de la presunción de que trata el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, aun más cuando, en su criterio, la demandada debió practicar un dictamen dirigido a determinar el valor real del inmueble en mención.

### **2.2. “Violación al principio de buena fe por vulneración del principio de inocencia”**

Mencionaron que la demandada no tuvo en cuenta, ni le dio ninguna credibilidad a lo manifestado, de buena fe, por ellas, en su solicitud de registro, esto, dijeron, en incumplimiento del deber legal que le correspondería de investigar la realidad de los hechos que pusieron de presente y practicar las pruebas necesarias para su verificación.

### **2.3. “Falsa motivación por indebida valoración fáctica y jurídica”**

Arguyeron que, en el trámite de registro, no fueron valoradas las pruebas existentes de manera correcta y que tampoco fueron practicadas aquellas idóneas para determinar el valor real del predio que vendieron, a pesar que, adujeron, en el procedimiento de restitución de tierras deberían prevalecer los derechos de las víctimas y la buena fe de los solicitantes.

Esbozaron que la demandada habría desestimado su solicitud de registro sin un sustento probatorio que desvirtuara las declaraciones por ellas efectuadas, pues simplemente se aseveró que a lo informando no se le daría credibilidad alguna.

#### **2.4. “Infracción de las normas en que debía fundarse el acto”**

Sostuvieron que la decisión de negar la solicitud para registrar su caso habría infringido lo previsto en el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, así como los instrumentos internacionales que reconocen los derechos de restitución de vivienda de las personas desplazadas.

### **3. Contestación de la demanda**

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas contestó la demanda y se opuso a la prosperidad de las pretensiones invocadas en la misma. Además, propuso como excepciones de mérito las que denominó: *“el procedimiento administrativo de inscripción en el RTDAF se ajustó al debido proceso”, “infracción de las normas en que debía fundarse el acto”, el acto administrativo está debidamente motivado”* y *“la eventual inscripción en el RTDAF del demandante JORGE ENRIQUE ROCHA MARQUÉZ, al no cumplir los requisitos legales, ocasionaría futuros litigios en contra de la Unidad de Restitución de Tierras por parte del actual propietario del predio”*.

Señaló que durante el desarrollo del procedimiento administrativo a las demandantes se les permitió anexar todo el material probatorio pertinente, así como rendir las explicaciones necesarias para demostrar sus dichos; empero, dijo, en los actos administrativos demandados se habrían expresado los argumentos suficientes para sustentar que la venta realizada por las censoras habría obedecido a un negocio jurídico efectuado entre particulares y no al conflicto armado.

Aseguró que no se habría abstenido de analizar adecuadamente las pruebas aportadas al expediente; por el contrario, indicó, que del material probatorio recaudado, se habría llegado a la conclusión que la venta realizada por las demandantes no se hizo con presión por parte de actores del conflicto bélico interno ni que en la misma hubo un aprovechamiento de las condiciones de violencia por parte del comprador.

Refirió que ejecutó un análisis acucioso de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió la venta adelantada por las demandantes, así como de las pruebas aportadas; empero, afirmó que tal estudio llevó a concluir que el precio del inmueble se habría fijado de manera libre y consiente, porque dicho negocio jurídico se habría producido con posterioridad a los hechos que ocasionaron el desplazamiento forzado del que fueron víctimas.

Consideró que las actoras habrían interpretado erradamente lo prescrito en el literal d) del numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, dado que la presunción legal allí contenida únicamente tiene aplicación en aquellos eventos en los que, previamente, logra verificarse un nexo causal entre la realización de un negocio jurídico y el conflicto armado.

Manifestó que, en la actuación administrativa, habría resultado inocuo practicar un dictamen pericial para determinar el valor real del bien al momento de su venta, toda vez que, del análisis de las pruebas, se coligió que la venta no ocurrió como consecuencia del conflicto armado interno, al haberse realizado de forma posterior al desplazamiento forzado.

Dijo que la compraventa realizada por las censoras fue suscrita con una persona con la que tenían trato constante desde tiempo a tras, cuyo cónyuge también sostenía una relación de amistad con ellas.

Estimó que en la demanda no habría sido demostrado que los fundamentos de hecho y derecho de los actos administrativos fueran erróneos o contrarios a la realidad, motivo por el que no estaría demostrada la causal de nulidad de falsa motivación que se impetró.

Arguyó que, al declararse la nulidad de los actos acusados, la entidad se vería sometida a demandas por parte del señor Juan Carlos Arango, quien sería el propietario actual del inmueble que fue vendido por las demandantes.

#### **4. Actividad procesal**

El 15 de marzo de 2016, el Juzgado resolvió declararse sin competencia territorial para conocer del asunto de la referencia<sup>1</sup>; empero, el 30 de junio de 2016, el Juzgado 26 Administrativo del Circuito Judicial de Medellín también decidió que carecería de competencia para conocer del proceso, por lo que propuso el correspondiente conflicto negativo de competencia ante el Consejo de Estado<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Folios 55 al 57 del cuaderno principal del expediente.

<sup>2</sup> Folios 73 al 75 *ibidem*.

El 29 de mayo de 2018, en cumplimiento de lo ordenado por la Sección Primera del Consejo de Estado, en providencia del 12 de abril de 2018, el Despacho admitió la demanda de la referencia y ordenó las notificaciones de rigor<sup>3</sup>.

El 9 de octubre de 2018, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas contestó la demanda<sup>4</sup>.

El 12 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en la que se fijó el litigio y se decretaron las pruebas que reunieron los requisitos de conducencia, pertinencia y utilidad<sup>5</sup>.

El 18 de febrero de 2020, se declaró concluida la etapa probatoria y, por ende, se concedió el término de diez (10) días para que las partes para que presentaran sus correspondientes alegatos de conclusión<sup>6</sup>.

## **5. Alegatos de conclusión**

La Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras Despojadas presentó alegatos de conclusión en los que reiteró los argumentos expuestos en la contestación de la demanda<sup>7</sup>.

## **II. CONSIDERACIONES**

Agotados los trámites propios del proceso, sin que exista causal de nulidad que invalide lo actuado hasta la fecha, el Juzgado procederá a dictar sentencia de primera instancia dentro de la demanda promovida por las señoras María Orfilia Londoño Osorio, Flor Marina Osorio de Londoño y María Marleny Londoño Osorio en contra de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Con esta finalidad, el Despacho seguirá el siguiente derrotero: i) problemas jurídicos; ii) contenido de los actos administrativos demandados; iii) caso concreto; iv) conclusiones; y v) condena en costas.

### **2.1. Problemas Jurídicos planteados**

Los problemas jurídicos planteados en la audiencia inicial son los siguientes:

---

<sup>3</sup> Folio 109 del cuaderno principal del expediente.

<sup>4</sup> Folios 117 al 127 *ibídem*.

<sup>5</sup> Folios 190 al 192 *ibídem*.

<sup>6</sup> Folio 203 *ibídem*.

<sup>7</sup> Folios 207 al 209 *ibídem*.

- *¿Profirió, la Unidad Especial demandada, los actos administrativos acusados de nulidad con falsa motivación, violación al debido proceso, desconocimiento de los principios de buena fe e inocencia, así como con infracción de las normas en que debieron fundarse, toda vez que habría:*
  - a) *Omitido analizar adecuadamente las pruebas aportadas al trámite de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, así como practicar aquellas que considerara pertinentes para corroborar las afirmaciones de las solicitantes, como es el caso de un dictamen pericial que permitiera establecer el valor real del predio que habría sido despojado.*
  - b) *Prescindido de aplicar la presunción contenida en el literal d) numeral 2, del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, en relación con el valor efectivamente pagado por el respectivo predio, así como todos aquellos instrumentos internacionales y principios propios de la restitución de viviendas de personas desplazadas.*
  - c) *Cuestionado las declaraciones efectuadas por las solicitantes, esto, sin cumplir con su deber de investigar las circunstancias en que habría ocurrido el despojo del predio, privando de credibilidad lo esbozado por ellas?*

## **2.2. Del contenido de los Actos Administrativos Acusados**

A través de las Resoluciones RV 0563 del 5 de junio de 2014<sup>8</sup> y RV 2187 del 22 de julio de 2015<sup>9</sup>, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas decidió no iniciar el estudio correspondiente para el ingreso al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente del caso presentado por las demandantes frente al predio “El Paraíso”.

De la lectura de estos actos administrativos, el Juzgado infiere que las razones tenidas en cuenta por la autoridad demandada para adoptar la mencionada decisión se concretaron en las siguientes:

- Pese a haberse acreditado que la señora Flor Marina Osorio fue víctima de desplazamiento forzado, por hechos ocurridos en el 2002 en el municipio de Manizales, no se habría advertido que la venta del

---

<sup>8</sup> Resolución RV 0563 de 2014, “Por la cual se excluye de inicio formal de estudio una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”.

<sup>9</sup> Resolución RV 2187 del 22 de julio de 2015 “por la cual se decide un recurso de reposición contra el acto administrativo que excluyó del inicio formal una solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente”.

inmueble “El Paraíso” hubiera ocurrido como consecuencia del conflicto armado, como lo prevé el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011.

- La pérdida del vínculo jurídico con el aludido predio habría acaecido en el 2006; es decir, cinco (5) años luego del abandono a que se hizo alusión en las declaraciones rendidas por las demandantes, en las que, además, no se habría evidenciado “[...] que mediara amenaza o una fuerza mayor por parte del comprador” para realizar dicho negocio.
- Aun cuando las actoras adujeron haberse sentido presionadas por el señor Gustavo Cardona para vender el inmueble en cuestión, se habría evidenciado que esa persona “[...] no era un desconocido para la familia, tenía trato con una de las hijas y hermanadas de las solicitantes (la Sra. Judith Londoño) y el esposo de esta por ser de la zona, máxime cuando dicho negocio también fue consentido y avalado por aquella quien sirvió de mediadora”, motivo por el que se descartó vicio la existencia de algún vicio del consentimiento.
- Las demandantes habrían señalado el 2001 como el momento en que habrían abandonado el predio objeto de estudio, mientras que el hecho del desplazamiento forzado se presentó en el 2003; circunstancias que resultaría contradictorias para acreditar que la venta del inmueble, perfeccionada en 2006 se efectuó como consecuencia del conflicto armado.
- Para acceder al registro que pretendían las censoras, era necesario que ellas hubieran sufrido la pérdida del derecho sobre el predio “El Paraíso” con ocasión a los hechos descritos en el artículo 3 de la Ley 1448 de 2011, en concordancia con lo prescrito en el artículo 74 de esa misma normativa.
- La venta del inmueble “El Paraíso” no se encontraría viciada, debido a que habría nacido de una negociación entre particulares en los que había un grado de confianza y a que dicho negocio jurídico “[...] se dio cuatro (4) años después de la ocurrencia de los hechos victimizantes que originaron el desplazamiento forzado de la solicitante, cuando la misma se había establecido en el departamento de Nariño [...]”, es decir, cuando la señora Flor Marina Osorio ya había constituido un proyecto de vida y arraigo el municipio receptor.
- La celebración del negocio jurídico de compraventa en cuestión tampoco habría constituido una condición desventajosa para las demandantes, pues a los \$4.000.000 pagados como precio, se les

debía añadir la deuda existente por impuesto predial, el saneamiento de la falsa tradición que dio origen a la compraventa del inmueble y la cancelación de gravamen hipotecario que sobre este recaía; conceptos que habrían sido asumidos por el comprador.

- El valor del predio también se habría visto afectado como consecuencia del abandono del mismo, por alrededor de cuatro (4) años, por parte de la señora Flor Marina Osorio, que habrían “[...] reflejado en el predio un cierto grado de deterioro tanto en la vivienda como en el terreno del mismo, además de la pérdida de cultivos que pudo haber tenido, lo cual exigiría al comprador haber una inversión en tiempo y dinero para hacer del predio un terreno útil”.
- Aunque estaría acreditado un desplazamiento forzado de la señora Flor Marina Osorio Londoño, no se evidenciaría que este hecho tuviera una relación de causalidad con la venta del inmueble cuatro (4) años después.
- Los negocios jurídicos de los que fue sujeto con posterioridad del inmueble en cuestión, habrían sido compraventas por valores simulares al pagado a las demandantes, de lo que se colegiría que “[...] esta negociación no se realizó por un valor abiertamente inferior al real del predio ‘El Paraíso’, desvirtuando la existencia de lesión enorme y concluyente que se trata de un negocio revestido de todos los requisitos legales”.

### 2.3. Caso Concreto

Con la finalidad de absolver el problema jurídico en cuestión, resulta preciso poner de presente que las demandantes sustentaron sus pretensiones en el argumento según el cual la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas habría omitido valorar adecuadamente las pruebas que fueron aportadas en sede administrativa.

En este sentido, dijeron que la demandada debió practicar las pruebas necesarias para esclarecer los hechos que dieron origen a la solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente; esto, en garantía de la buena fe que debe predicarse sobre la información por ellas suministrada.

Señalaron que la venta del predio “El Paraíso” la habrían efectuado de manera coaccionada y por un precio mucho menor al real, por lo que se habría omitido aplicar la presunción de que trata el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, aun más cuando, en su criterio, la demandada debió practicar un dictamen dirigido a determinar el valor real del inmueble en mención.

Esbozaron que la demandada habría desestimado su solicitud de registro sin un sustento probatorio que desvirtuara las declaraciones por ellas efectuadas, pues simplemente se aseveró que a lo informando no se le daría credibilidad alguna.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo dicho por la parte actora en su concepto de violación, el Despacho considera esclarecedor recordar que, según fue destacado en el numeral 2.1 de la presente providencia, la decisión adoptada en las resoluciones que se estiman nulas tuvieron como fundamento principal, el hecho que no se habría evidenciado un nexo de causalidad entre la venta del inmueble “El Paraíso” y el conflicto armado interno, en los términos del artículo 3 de la Ley 1448 de 2011.

Al respecto, es del caso mencionar que dicha Ley tiene como objeto “[...] establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales colectivas, en beneficio de las víctimas de las violaciones contempladas en el artículo 3”<sup>10</sup>, que corresponden con “[...] aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1 de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitaria o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno”.

Adicionalmente, se observa que el artículo 74 de la Ley 1448 de 2011 prevé que “[...] se entiende por despojo la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia”.

En este contexto, el Juzgado se ocupará de pronunciarse sobre los argumentos utilizados por la parte actora para sustentar la premisa según la cual los actos administrativos acusados habrían sido expedidos con falsa motivación, violación al debido proceso, desconocimiento de los principios de buena fe e inocencia, así como con infracción de las normas en que debieron fundarse.

En primer lugar, se encuentra aquel según el cual la demandada habría:

---

<sup>10</sup> ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene por objeto establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas, en beneficio de las víctimas de las violaciones contempladas en el artículo 3o de la presente ley, dentro de un marco de justicia transicional, que posibiliten hacer efectivo el goce de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación con garantía de no repetición, de modo que se reconozca su condición de víctimas y se dignifique a través de la materialización de sus derechos constitucionales.

- a) *Omitido analizar adecuadamente las pruebas aportadas al trámite de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, así como practicar aquellas que considerara pertinentes para corroborar las afirmaciones de las solicitantes, como es el caso de un dictamen pericial que permitiera establecer el valor real del predio que habría sido despojado.*

En lo concerniente a esta circunstancia, relacionada con la actividad probatoria en sede administrativa, resulta esclarecedor mencionar que la Jurisprudencia del Consejo de Estado<sup>11</sup> ha sido enfática en decir que no basta con demostrar la ausencia material de alguna prueba para viciar de nulidad un acto administrativo, sino que debe llevarse al juzgador a la convicción que dicho medio de prueba, de haber sido traído oportunamente al proceso, hubiesen cambiado radicalmente la decisión final.

En este contexto, el Juzgado infiere que la parte actora incurrió en un problema de técnica al formular el cargo de nulidad en cuestión, toda vez que se limitó a mencionar que no se habrían valorado y practicado ciertas pruebas necesarias para corroborar los hechos declarados en sede administrativa; empero, obvió indicar no solo cuáles serían esas pruebas, sino también la trascendencia de las mismas en la decisión final.

Lo dicho, en razón a que no basta con que se invoque la estudiada causal de nulidad, sino que se exige una carga argumentativa por parte de las actoras, que lleve al juzgador a considerar que de haber sido llevadas oportunamente al proceso las correspondientes pruebas, la decisión adoptada por la demandada hubiese cambiado radicalmente.

---

<sup>11</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección B, Providencia del 23 de julio de 2009, Radicado No. 11001032500020040021201 (4493-04), C.P. Dr. Víctor Hernando Alvarado Ardila.

*“[...] Debe existir entonces una cualificación del debate en la acción Contencioso Administrativa, de modo que en el proceso de nulidad se demuestre no sólo que las pruebas faltaron objetivamente, sino que el contenido de ellas, de haber sido llevado oportunamente al proceso hubiera cambiado radicalmente la decisión. Dicho con otras palabras, no es la simple ausencia de la prueba causa para anular la actuación administrativa, sino que es menester superar la simple conjetura, para demostrar que la prueba omitida era trascendente en grado sumo, tanto, que dada su fuerza de convicción la decisión hubiera tomado otro rumbo.*

*No es entonces causal de nulidad de la actuación la ausencia objetiva de la prueba, si no se acredita que por esa ausencia se distorsionó sustancialmente el juicio del sentenciador disciplinario en este caso, al punto de llevarlo a un resultado contraevidente, si se admitiera que la simple ausencia de la prueba anula la actuación, quedarían las partes del proceso administrativo relevados de procurar la prueba e insistir en su práctica, para dejar vacíos que dieran al traste con la actuación administrativa al amparo de la simple conjetura de lo que pudieron decir las pruebas. Se insiste en que no basta la ausencia material de la prueba, sino que es menester acreditar la trascendencia que ella tendría en la decisión, es decir que lo que ella demostraría hubiera cambiado radicalmente el sentido del fallo [...]”* (Se resalta).

En efecto, aun cuando las censoras dijeron que la Unidad demandada debió practicar un dictamen pericial para establecer el valor real del predio que les habría sido despojado, se reitera que tal aseveración está desprovista de una argumentación tendiente a demostrar que la misma era necesaria y que su práctica hubiere llevado a que la Administración tomara una decisión diferente a que finalmente adoptó.

No obstante, tal argumento resulta impertinente, pues el valor del bien es un asunto extraño a los fundamentos de los actos administrativos demandados. Pues, el valor del inmueble “El Paraíso”, en todo caso, resulta intrascendente, debido a que la decisión adoptada en los actos administrativos acusados se fundamentó en que no se advirtió nexo de causalidad alguno entre la venta de dicho predio y el conflicto armado interno, circunstancia para la que resultaría inocuo determinar si el negocio jurídico estaría viciado de nulidad por ausencia de consentimiento o causa lítica al haberse pagado un precio inferior al 50% de su valor real.

Finalmente y en gracia de discusión, se estima necesario mencionar que cada una de las demandantes presentaron solicitudes independientes y separadas para procurar su inscripción en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente; peticiones que acompañaron con distintos medios de prueba como: narraciones de los hechos relacionados con la solicitud, folios de matrícula inmobiliaria; fotocopia de escrituras públicas, certificados de avalúo catastral, registros de defunción, copia de documentos de identidad y certificados de inscripción en las bases de datos de población desplazada.

Sin embargo, al igual que lo refirió la Unidad demandada, el Despacho advierte, por un lado, que dichas pruebas sí fueron tenidas en cuenta al momento de decirse la actuación administrativa, ya que en los actos impugnados se dijo no desconocer el negocio jurídico efectuado, la calidad de víctima de desplazamiento forzado de la señora Flor Marina Osorio y el valor pagado por el inmueble; y, de otro, que de esos medios de prueba de forma alguna se desprende que la compraventa en cuestión se presentó en el marco o como consecuencia del conflicto armado interno.

Por consiguiente, se colige que el anterior argumento no tiene vocación de prosperidad.

En segundo lugar, se tiene aquel según el cual la Unidad Administrativa demandada, presuntamente:

- b) *Prescindido de aplicar la presunción contenida en el literal d) numeral 2, del artículo 77 de la Ley 1448 de 2011, en relación con el valor efectivamente pagado por el respectivo predio, así como*

*todos aquellos instrumentos internacionales y principios propios de la restitución de viviendas de personas desplazadas.*

Al respecto, se advierte que la normativa mencionada prevé lo siguiente:

*“ARTÍCULO 77. PRESUNCIONES DE DESPOJO EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS. En relación **con los predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente** se tendrán en cuenta las siguientes presunciones:*

*[...]*

*2. Presunciones legales en relación con ciertos contratos. Salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que en los siguientes negocios jurídicos hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, en los siguientes casos:*

*[...]*

*d. En los casos en los 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”. (Se destaca)*

Del contenido de la norma en cita, resulta evidente que la presunción de que trata el numeral 2 en alusión, únicamente se puede predicar de predios que ya se encuentren “[...] *inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente*”; circunstancia que no ocurre en el caso que se analiza en el presente asunto, en el que, se reitera, la Unidad demandada ni siquiera inició el estudio correspondiente para el ingreso al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente del caso presentado por las demandantes frente al predio “El Paraíso”.

Adicionalmente, se insiste en que lo decidido por la autoridad demandada habría tenido como único sustento, el hecho que no se evidenció que la venta del inmueble referido ocurrió en el marco del conflicto armado interno, mas no en circunstancias relacionadas con el valor pagado en ese negocio jurídico.

En consecuencia, es incuestionable que los razonamientos presentados por la parte actora para deprecar la nulidad de las resoluciones que se estiman nulas, relacionados con el precio efectivamente pagado por el predio a las

accionantes, no resultan pertinentes para desvirtuar resuelto por la administración, ya que no están dirigidos en contra del verdadero motivo en que se fundó la decisión adoptada. Por ende, el presente argumento tampoco será acogido por esta instancia

En tercer lugar, se está frente al argumento donde se señala que los actos demandados estarían viciados de nulidad, por cuanto la Unidad demandada los expidió:

- c) *Cuestionado las declaraciones efectuadas por las solicitantes, esto, sin cumplir con su deber de investigar las circunstancias en que habría ocurrido el despojo del predio, privando de credibilidad lo esbozado por ellas?*

Sobre esta circunstancia, el Juzgado debe reparar en que la parte actora no señaló de forma clara y precisa, en qué forma la Unidad Administrativa demandada habría incumplido con su deber de investigar las circunstancias en que habría ocurrido el despojo del predio.

Con todo, esta instancia encuentra necesario recapitular que lo decidido en las resoluciones RV 0563 del 5 de junio de 2014 y RV 2187 del 22 de julio de 2015, se sustentó, entre otras circunstancias, en que:

- Aun cuando las actoras adujeron haberse sentido presionadas por el señor Gustavo Cardona para vender el inmueble en cuestión, se habría evidenciado que esa persona “[...] *no era un desconocido para la familia, tenía trato con una de las hijas y hermanadas de las solicitantes (la Sra. Judith Londoño) y el esposo de esta por ser de la zona, máxime cuando dicho negocio también fue consentido y avalado por aquella quien sirvió de mediadora*”, motivo por el que se descartó vicio la existencia de algún vicio del consentimiento.
- La celebración del negocio jurídico de compraventa en cuestión tampoco habría constituido una condición desventajosa para las demandantes, pues a los \$4.000.000 pagados como precio, se les debía añadir la deuda existente por impuesto predial, el saneamiento de la falsa tradición que dio origen a la compraventa del inmueble y la cancelación de gravamen hipotecario que sobre este recaía; conceptos que habrían sido asumidos por el comprador.
- El valor del predio también se habría visto afectado como consecuencia del abandono del mismo, por alrededor de cuatro (4) años, por parte de la señora Flor Marina Osorio, que habrían “[...] *reflejado en el predio un cierto grado de deterioro tanto en la vivienda*

*como en el terreno del mismo, además de la pérdida de cultivos que pudo haber tenido [...]”.*

- Aunque estaría acreditado un desplazamiento forzado de la señora Flor Marina Osorio Londoño, no se evidenciaría que este hecho tenga una relación de causalidad con la venta del inmueble cuatro (4) años después.
- Los negocios jurídicos de los que fue sujeto con posterioridad del inmueble en cuestión, habrían sido compraventas por valores similares al pagado a las demandantes.

En consideración a lo anterior, se constata que la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas sí desplegó una actividad investigativa y argumentativa sobre las circunstancias en que se desarrolló el negocio jurídico de compraventa del inmueble “El Paraíso”, a partir de la que concluyó que la compraventa no ocurrió en el marco del conflicto armado interno.

Igualmente, tampoco se avizora que alguno de los supuestos traídos a colación, en los que la Administración soportó su decisión, fuera puesto en entre dicho por las demandantes en su demanda, pues simplemente se limitó a aseverar que no se habría investigado sobre el supuesto despojo del bien en cuestión ni dado credibilidad a sus dichos, lo que a todas luces resulta insuficiente para desvirtuar la presunción de legalidad de las resoluciones demandadas. Así, este argumento tampoco será admitido.

## **2.4. Conclusiones**

Corolario de lo expresado en precedencia, se concluye que la respuesta al problema jurídico planteado en la fijación del litigio se concreta en que los actos administrativos demandados no fueron expedidos con falsa motivación, violación al debido proceso, desconocimiento de los principios de buena fe e inocencia, así como con infracción de las normas en que debieron fundarse, por las razones esbozadas por la parte actora; motivo por el que el Despacho negará las pretensiones de la demanda al no haberse desvirtuado, la presunción de legalidad que los acompaña.

## **2.5. Condena en costas**

Según lo previsto en los artículos 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y 365 del Código General del Proceso, el criterio subjetivo – valorativo para la condena en costas implica: i) el resultado de la derrota dentro del proceso o recurso que se

haya propuesto (objetivo); y ii) que en el expediente se revise si las mismas se causaron y en la medida de su comprobación.

Por lo tanto, el Despacho considera que, en el presente asunto, no hay lugar a imponer una condena en costas a la demandante, en la medida que, si bien se negó la prosperidad de las pretensiones de la demanda, no se acreditó probatoriamente su causación, es decir, no aparece prueba alguna que acredite los gastos en que incurrió la autoridad demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO. Denegar** las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO.** Abstenerse de condenar en costas a la parte demandante.

**TERCERO.** Ejecutoriada la presente providencia, **archívese** el expediente.

**NOTIFÍQUESE<sup>12</sup> Y CÚMPLASE**

  
Gloria Dorys Álvarez García  
Juez

**Firmado Por:**

**GLORIA DORYS ALVAREZ GARCIA**  
**JUEZ**

**JUZGADO 002 ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-**  
**SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**f593228611fbcf795f59ab160bddd5440323a4edbcd4e22907ba05655536**  
**5900**

---

<sup>12</sup> La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas puede ser notificada a los siguientes correos electrónicos: *camachoperez.abog@gmail.com*  
*monica.rodriguez@restituciondetierras.gov.co*

*Expediente No. 11001-33-34-002-2016-00068-00*  
*Demandante: María Orfilia Londoño y otras*  
*Demandado: Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas*  
*Nulidad y Restablecimiento del Derecho*  
*Sentencia*

Documento generado en 05/03/2021 04:28:30 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**