
DAVID STEVEN GRAJALES CHICO
UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, COLOMBIA
david.grajales@campusucc.edu.co

MECANISMOS DE REPARACIÓN DE DAÑOS CAUSADOS POR NEGOCIOS JURÍDICOS DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN CONTEXTOS DE VIOLENCIA GENERALIZADA

MECHANISMS FOR REPARATION OF DAMAGES CAUSED BY LEGAL TRANSACTIONS INVOLVING THE ALIENATION OF REAL ESTATE IN CONTEXTS OF GENERALIZED VIOLENCE

Cómo citar el artículo:

Grajales D, (2023). Mecanismos de reparación de daños causados por negocios jurídicos de enajenación de bienes inmuebles en contextos de violencia generalizada. Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia, VIII (24) <https://DOI.org/10.32870/dgedj.v8i24.580> pp. 203-221

Recibido: 25/07/22 Aceptado: 22/01/23

RESUMEN

La violencia generalizada propia del conflicto armado en Colombia ha generado que una gran parte de la población desplazada haya celebrado negocios jurídicos como la compraventa de bien inmueble en condiciones que les son desfavorables y que les generan ciertas desventajas, siendo una situación común en Colombia y otros países que comparten contextos similares. Se vuelve necesario entonces el analizar cómo se aplican las figuras como la restitución de tierras de la ley 1448 de 2011, la acción rescisoria por lesión enorme y la nulidad por vicios del consentimiento en negocios jurídicos que involucran la enajenación de bienes inmuebles, para hacer un diagnóstico de aplicabilidad de este supuesto de hecho en la población desplazada por el conflicto armado en Colombia. En este artículo se analizan los mecanismos de la legislación civil colombiana para controvertir este tipo particular de negocios jurídicos a la luz de los derechos de la población desplazada, con el fin de establecer un marco de aplicación de estos mecanismos de protección en Colombia.

PALABRAS CLAVE

Conflicto armado, negocio jurídico, lesión enorme, restitución de tierras, vicios del consentimiento

ABSTRACT

The generalized violence of the armed conflict in Colombia has generated that a large part of the displaced population has entered into legal transactions such as the purchase and sale of real estate under unfavorable conditions that generate certain disadvantages for them, being a common situation in Colombia and other countries that share similar contexts. It becomes necessary then to analyze how the figures such as land restitution of the law 1448 of 2011, the rescissory action for enormous injury and the nullity for defects of consent in legal transactions involving the alienation of real estate, are applied in order to make a diagnosis of the applicability of this factual assumption in the population displaced by the armed conflict in Colombia. This article analyzes the mechanisms of Colombian civil law to challenge this particular type of legal transactions in light of the rights of the displaced population, in order to establish a framework for the application of these protection mechanisms in Colombia.

KEY WORDS

Armed conflict, legal business, enormous damage, land restitution, vices of consent.

Sumario: I. Introducción. II. El desplazado víctima del conflicto como sujeto de especial protección y la expedición de la ley 1448 de 2011. III. La restitución de tierras de la ley 1448 de 2011 y los mecanismos aplicables a los negocios jurídicos celebrados con ocasión al conflicto armado. IV. Aplicación de la restitución de tierras de la Ley 1448 de 2011. V. Acción rescisoria de la lesión enorme. VI. La nulidad del negocio jurídico por vicio del consentimiento. VII. Conclusiones. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

El desplazamiento forzado es una de las conductas más usuales en el contexto del conflicto armado, sus víctimas (Desplazados) son puestas en condición de indefensión cuando se trasladan a un lugar diferente, ya sea porque fueron obligados a abandonar su domicilio o por la amenaza que significaba para su vida y la calidad de esta, el ambiente donde residían. Siendo esta la diferencia más grande entre desplazado y el migrante, porque mientras el último se traslada por razones diferentes al conflicto, el desplazamiento del primero se debe a éste (Alto comisionado de las naciones unidas para los refugiados [UNHCR], 2021), y es por este mismo contexto que la víctima tiende a tomar decisiones que lo pueden afectar en gran medida, por ejemplo, la realización de negocios jurídicos que no persiguen sus intereses y que no lo benefician.

Antes del 2019 la jurisprudencia colombiana había abierto la posibilidad de aplicar la figura de vicios del consentimiento en los contratos realizados con ocasión del conflicto armado en Colombia siempre que, *i.* los hechos que provinieran de actos de violencia derivados del contexto del conflicto armado en Colombia; *ii.* Que la fuerza alegada tuviera la suficiente intensidad en la víctima para que determinara la realización del acto en controversia; *iii.* Que el negocio jurídico nazca del aprovechamiento de las condiciones de violencia generalizada, aprovechando el contexto para obtener ventajas para una de las partes correlativas con el detrimento patrimonial de la víctima (La otra parte) por razón del contrato celebrado; *iv.* Que existiera un nexo causal entre los hechos de violencia generalizada y el consentimiento para celebrar el negocio jurídico, en otras palabras, la víctima contrato por la coacción o el temor que hizo presión sobre su voluntad; y *v.* que existiera una ventaja calculable visible y objetivamente medible en el negocio jurídico celebrado (Corte Suprema de Justicia, SC-15- 04 –1969).

Sin embargo, el día 15 de mayo de 2019, la Corte Suprema de Justicia de Colombia en la Sala de Casación Civil profirió la sentencia SC-16812019 (85230318900120080000901) en donde toma un camino completamente diferente al considerar que a pesar de que la fuerza puede provenir de cualquier persona o sujeto, esta debe tener su razón de ser en la obtención del consentimiento, es decir, provocar el acto jurídico como tal. Bajo esta interpretación no es posible aplicar la fuerza como mecanismo de protección legal cuando la violencia no ha tenido como finalidad imponer el negocio jurídico que se busca controvertir. Basándose en el Nexo Causal, es decir, “la necesaria conexión fáctica que debe existir entre la acción humana y el resultado producido” (Sessarego, 2003 p. 122) en este caso entre vicio y el consentimiento; la corte establece como requisito que la víctima tiene que argumentar que la violencia generalizada del conflicto armado interno colombiano causó una alteración en la creación del consentimiento, y que específicamente esto lo llevó a contratar. En otras palabras, es necesario demostrar un Nexo Ocasional (Relación fáctica Indirecta) como presupuesto para viciar un negocio jurídico celebrado en el contexto del conflicto armado (Corte Suprema de Justicia, SC-16812019 de 2019).

De esta manera, la sentencia SC-16812019 (85230318900120080000901) del 15 de mayo del 2019, crea un precedente nunca antes visto en la Corte Suprema de Justicia de Colombia Sala Civil, porque, mientras anteriormente era viable demandar la nulidad relativa de un contrato de compraventa de bien inmueble usando el argumento de que la Fuerza propia de la violencia del conflicto armado impedía la formación de un consentimiento pleno, tal como afirma el artículo 1513 del código civil colombiano; el fallo de casación deja sin fundamentos las futuras demandas que se sustenten sus pretensiones en este mismo raciocinio, limitando la aplicación de la figura de la fuerza como vicio del consentimiento a unos casos en específico, causando así que las personas desplazadas, que hayan celebrado un negocio jurídico movidos por la vulneración o amenaza de su vida, su integridad física, su seguridad o libertad (ley 387, 1997); no puedan usar este mecanismo de la jurisdicción civil para anular dichos actos jurídicos y tengan que recurrir a otros.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que actualmente la legislación civil colombiana consta de diversas instituciones jurídicas para controvertir estos negocios jurídicos donde se genera un beneficio a un agente frente al empobrecimiento de otro

como lo son la acción rescisoria lesión enorme, y una norma dirigida a crear formas reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno, estableciendo así el mecanismo de Restitución de tierras (Ley 1448 de 2011). Se vuelve indispensable analizar si estas figuras civiles presentes en la legislación actual para resarcir los daños que trajo con sígo la celebración de negocios jurídicos como la compraventa de bienes inmuebles, en razón del conflicto armado en Colombia, controvierten el tipo de actos jurídicos que la interpretación que da la Corte Suprema de Justicia al artículo 1513 del Código civil colombiano no aborda, es decir la conducta de aprovechamiento de circunstancias propias de la violencia generalizada para obtener ganancias sustanciales no justificadas por parte de uno de los contratantes por medio de la enajenación de bienes en el marco del conflicto armado.

De esta manera resulta indispensable el analizar esta situación teniendo en cuenta que compromete garantías y derechos que son amparados de desde el ordenamiento jurídico internacional y nacional, como lo es el caso de la ley 387 de 1997, cuando en su artículo 2 estipula que “el desplazado y/o desplazados forzados tienen derecho a no ser discriminados por su condición social de desplazados, motivo de raza, religión, opinión pública, lugar de origen o incapacidad física”. Todo esto aunado al principio de responsabilidad que tiene el Estado para salvaguardar y propiciar las condiciones que aseguren la equidad y la justicia entre los colombianos, disposición que demuestra lo importante que es para la legislación colombiana la población desplazada por considerarse un claro sujeto de protección. Entonces se vuelve pertinente el analizar los medios procesales tienen estos sujetos para resarcir los daños que les trajo la celebración de negocios jurídicos como la compraventa de bienes muebles, debido al conflicto armado en Colombia; porque de no resultar viables los mecanismos establecidos por la legislación en este caso nos encontraríamos frente a una vulneración de los derechos de esta población por estar frente a una omisión legislativa sobre el tema.

Con el presente artículo se analizará la aplicación de los mecanismos procesales colombianos para resarcir los daños que tienen origen en la compraventa de bienes inmuebles celebrados por razón de la violencia generalizada propia del conflicto armado. Por medio de una metodología cualitativa de análisis documental basada en los siguientes ejes: *i*. El bordaje de las discusiones académicas y doctrinales sobre el desplazamiento de víctimas del conflicto armado, su marco de protección

en el ámbito nacional e internacional y la consecuente la expedición de la ley de restitución de tierras ley 387 de 1997; *iii*. La comparación explícita entre la figura de restitución de tierras creada por la ley 1448 de 2011 y las acciones civiles de reparación de daños generados por la celebración de negocios jurídicos como compraventas de bienes inmuebles debido al conflicto armado (lesión enorme y vicios del consentimiento).

II. EL DESPLAZADO VÍCTIMA DEL CONFLICTO COMO SUJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y LA EXPEDICIÓN DE LA LEY 1448 DE 2011

Según Castrillón; et al, 2018, el desplazamiento es definido, como aquellos actos de operación que impiden a sectores vulnerables establecerse en su lugar de origen nativo y cultural como asentamiento, creando como consecuencia, que se ubiquen en sectores aleatorios donde no se es posible crear ambientes adecuados para vivir. Generalmente ocurre cuando grupos sociales con mayor capital económico y poder político, adquieren poder para acentuarse en dichos territorios, creando una imposibilidad de acceso a la vivienda en ese sector, a su vez, contextos económicos inasequibles donde en su mayoría el conflicto armado interno crea ambientes hostiles, siendo sus habitantes expulsados sin la capacidad para prevenir o combatir dicha expulsión.

Esta relación de poderes políticos y económicos crea un tipo de normalización frente al fenómeno, relación que no debería ser considerada, comprendiendo la capacidad de transformación y creación de nuevas problemáticas a nivel social y desbalance económico, desde la interpretación errónea, del deber darse nuevas formas de adaptación de estas poblaciones desplazadas, aunque su concepto cultural y espiritual no sean posibles de instalar dentro de los caracteres generales que predominan a nivel social y cultural. (Obeso, & González, 2018). En este sentido, se debe tener en cuenta que dichas poblaciones son minorías con una interpretación del mundo distintiva, por tanto, el sentido común de adaptación no aplicaría y sería la creación de nuevas problemáticas a nivel social, desde el conflicto armado hasta la intensificación de la crisis humanitaria actual.

Es decir, que la prevención y protección de los grupos poblaciones que han sido obligados a desplazarse por distintos factores sociales, económicos, y políticos, no

solo enfrentan consecuencias a nivel económico, sino la pérdida de la identidad, lazos sociales y de la tierra, tomándose de forma general; de forma específica, se observan consecuencias individuales a partir del género, como víctimas del desarraigo social, violación sexual, asesinato del conyugue, y reinicio del proyecto de vida, este asumiéndose desde un contexto social distinto, contemplando allí el impacto de la adaptación y reinterpretación de condiciones sociales distintas que no comprenden caracteres espirituales definidos. (Obeso, & González, 2018).

En otras palabras, se interpretan las consecuencias del desplazamiento como aquellas que implican mucho más que una expulsión del territorio, se examina a su vez los estilos de vida, formas de comportamiento y adaptación social, haciéndose hincapié en los comportamientos sociales, vislumbrando las definiciones de aquello que es socialmente aceptable y lo no aceptable por la clase media, donde se rigen estigmatizaciones y tipos de aprobación, donde se refleja el aislamiento, o inclusión de individuos dentro de grupos sociales, es decir, los grupos poblacionales desplazados deben enfrentar, no solo al adaptación a nuevos medios para subsistir, sino además, el rechazo social que existe fuera de su territorio, teniendo así que comprender la apropiación material y simbólica, para generar conductas sociales aceptables, siendo este moldeable dependiente el sector, barrio o comunidad donde se logren acentuar.

Santero, & Machado, 2021, exponen que políticamente se observa según la corte suprema de justifica, (sentencia Corte Suprema de Justicia, rad. 39290, 2016), la búsqueda de la protección de los derechos dentro del marco nacional e internacional de la población desplazada; dentro del marco internacional, la declaración universal de los derechos humanos establece la prohibición de forma interpretativa del desplazamiento, ya que atenta contra la humanidad, esta desde la ejecución de actos de crueldad que degradan desde un individuo hasta un grupo población, contemplando la tortura, emocional y física. Artículo 5°, (Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948). Así mismo dentro de la resolución número 50° de la CIDH, (comisión internacional de derechos humanos), se definen estos principios para la orientación internacional, para la comprensión de la eficiencia, en cuanto a la creación de políticas públicas de protección eficaces, que brinden apoyo y asistencia a la población de desplazados.

Se hayan de esta forma desde el artículo 2° de la (Ley 387, 1997), principios a nivel nacional desde el código penal colombiano, que guían la aplicación de medidas de promoción, prevención y detención, ante el fenómeno de desplazamiento forzado, creando una observación directa para consolidar la actividad económica, social y cultural de estas poblaciones a nivel interno. Tipificado de dos formas desde la ley 599 del 2000, el conflicto armado, considerado como delito, contemplado desde el derecho internacional humanitario, donde se atenta contra el individuo y sus bienes materiales de forma constante por medio de amenazas, intimidación y daño a la persona. Establecido en el artículo 49 y 17 convenido de ginebra 1949. Por consiguiente, se vislumbra así mismo, el delito a la autonomía personal, donde se omite la voluntad de cambio de vivienda, comprendiendo la obligación de no poder desplazarse a otro lugar. el código penal en su artículo 1802 y 181.

De esta manera queda claro que para abordar los derechos que involucra la condición de desplazado por la violencia se tiene que tratar la noción de los conflictos armados, los cuales pueden clasificados en internos, externos, entre grupos organizados y entre grupos organizados y el Estado. Siendo el común denominador de estos es el uso de la fuerza o violencia, de tal forma que su intensidad atenta en algunos casos de manera prolongada contra la integridad física, psicológica e incluso patrimonial de los civiles, y que independientemente de sus orígenes del (político, étnico, religioso e incluso financiero, resultan desencadenando diferentes resultados como numerosas muertes, heridos e incluso el desplazamiento (CIDOB, 2014).

A lo largo de la historia colombiana y de algunos países latinoamericanos, se puede encontrar una pluralidad de orígenes y causas del conflicto armado, circunstancias como la desigualdad, la falta de espacios de participación ciudadana, el narcotráfico, narcoterrorismo, las luchas revolucionarias de índole política, entre otras; han tenido un papel importante en el contexto de violencia que ha caracterizado el país; pero también hay que tener en cuenta que diferentes aspectos propios como la geografía y la organización política misma no permite que en países como Colombia se establezca un gobierno central que sea fuerte y de lo contrario se genera un gobierno que se caracteriza porque desprotege a las periferias y en consecuencia es propenso a la conmoción (Inkster & Comolli, 2013). Todos estos factores han creado una fractura dentro del territorio colombiano, tanto que han

marcado diferentes dinámicas sociales y políticas que se caracterizan por el uso de la violencia y la lucha por el poder.

Respondiendo a esta problemática, el 10 de junio del año 2011 el congreso de la república expidió la ley 1448 para regular una serie de medidas administrativas, sociales, económicas y Judiciales en beneficio de las víctimas de violaciones de derechos humanos y de garantías del derecho internacional humanitario con ocasión del conflicto armado interno colombiano (Ley 1448, 2011). La ley se dirige revindicar la dignidad de los afectados por el conflicto armado para que puedan acceder a la verdad, justicia y la reparación con garantía de no repetición materializando así la responsabilidad del Estado atribuida por el artículo 13 de la constitución política de Colombia.

La restitución de tierras entonces se convierte en un mecanismo para asegurar la reparación justa de las víctimas del desplazamiento por razón del conflicto armado en Colombia, mecanismo que al complementarse con otras medidas de compensación que sobrepasan la esfera patrimonial logra dignificar en una parte a esta población que se vio obligada a dejar su lugar de habitación por el peligro que significaba el contexto de violencia generalizada que para sus vidas (Díaz & Zamora, 2010). En este sentido, es en el capítulo III del título IV (Reparación de las víctimas) de la normatividad *ibidem* donde establece cuales son las acciones de restitución de tierras y cuál es el proceso que deben llevar las víctimas para lograr una reparación de tipo patrimonial, siendo entonces la restitución “la realización de medidas para el restablecimiento de la situación anterior” (ley 1448, 2011).

III. LA RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE LA LEY 1448 DE 2011 Y LOS MECANISMOS APLICABLES A LOS NEGOCIOS JURÍDICOS CELEBRADOS CON OCASIÓN AL CONFLICTO ARMADO

Teniendo en cuenta que la ley 1448 de 2011 establece la restitución de las tierras enajenadas de manera irregular en el contexto del conflicto armado en Colombia es pertinente el analizar cómo funciona y cuáles son sus presupuestos procesales en comparación con otros mecanismos que establece el ordenamiento civil colombiano. En el presente apartado se realizará una comparación directa entre la figura de restitución de tierras creada por la ley 1448 de 201, la acción rescisoria

de lesión enorme y la nulidad relativa por vicio de consentimiento de fuerza mayor como mecanismos procesales que pretenden resarcir o reparar los daños producidos por la celebración de negocios jurídicos como la compraventa de bienes inmuebles motivados por el contexto de violencia generalizada del conflicto armado.

IV. APLICACIÓN DE LA RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE LA LEY 1448 DE 2011

El primer presupuesto que se debe observar para la aplicación de este mecanismo es la condición que presenta la víctima, quien puede ser considerado Desplazado o Despojado, consideración que termina definiendo las consecuencias jurídicas que le son aplicadas. Por un lado, para ser Desplazado se requiere que *i.* El abandono forzado del lugar de residencia o de actividades económicas cotidianas dentro del territorio nacional, *ii.* Que el abandono se origine porque la vida, la integridad física, la seguridad o libertad del sujeto se vulneren o se amenacen directamente, y que *iii.* Se involucre un contexto de conflicto armado interno, conflictos interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de derechos humanos o del derecho internacional humanitario o de circunstancias que afecten considerablemente el orden público (artículo 1 de la ley 387 de 1997). En cambio, la condición de sujeto Despojado (o quien abandono forzadamente), aunque viene muy relacionada con el desplazamiento, a tal punto pueden coexistir ambas figuras en una misma víctima; es quien sufrió de una o una serie de acciones que causaron la venta, la enajenación o el desalojo de la tierra que habitaban como legítimos propietarios, poseedores u ocupantes de un bien inmueble; esto independientemente de si el despojo se justifica en un negocio jurídico, un acto administrativo, una sentencia o un delito (Artículo 74, Ley 1448 de 2011).

La ley 1448, dispone de dos acciones de reparación para los despojados, siendo la restitución jurídica y material del inmueble despojado la primera alternativa y la segunda la restitución por equivalente o el reconocimiento de una compensación como subsidiaria. La legitimación por activa en este (la titularidad del derecho de restitución), recae sobre quienes fueran poseedores, explotadores de baldíos que se pretendían adquirir por adjudicación o los propietarios de los bienes; específicamente

esta última relación con el Bien inmueble es la que se adapta de mejor forma a la situación de negocios jurídicos como compraventa de bienes inmuebles.

El proceso de restitución inicia entonces con la inscripción del bien inmueble en el Registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente para ubicar el predio junto a la persona y el núcleo familiar del despojado, solicitud que se hace de oficio o a solicitud del interesado. Posterior a la inscripción según el artículo 76 de la ley 1448:

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, comunicará de dicho trámite al propietario, poseedor u ocupante que se encuentre en el predio objeto de registro, a fin de que pueda aportar las pruebas documentales que acrediten la propiedad, posesión u ocupación de dicho predio de buena fe, conforme a la ley. Esta Unidad tiene un término de sesenta (60) días, contado a partir del momento en que acometa el estudio conforme con el inciso segundo de este artículo, para decidir sobre su inclusión en el Registro. Este término podrá ser prorrogado hasta por treinta (30) días, cuando existan o sobrevengan circunstancias que lo justifiquen.

La inscripción de un predio en el registro de tierras despojadas será requisito de procedibilidad para iniciar la acción de restitución a que se refiere este Capítulo.

Es importante hacer hincapié en las presunciones que se crean con la normativa analizada, por un lado, todos los negocios y contratos entre la víctima o sus allegados y sujetos condenados por sus relaciones con grupos armados al margen de la ley, narcotráfico o delitos de la misma índole; que transfieran o prometan la transferencia del cualquier derecho real (entre estos el dominio) se presumen carentes de consentimiento es decir inexistentes y consecuentemente los actos jurídicos derivados (Presunción que no aplica para el supuesto de hecho observado). Por otro lado, se presumen salvo prueba en contrario, que existe una ausencia de consentimiento o de causa lícita en los negocios jurídicos o contratos que transfieran o prometan la transferencia del cualquier derecho real (entre estos el dominio) sobre un bien inmueble y se declararan inexistentes y consecuentemente los actos jurídicos derivados cuando:

- I. Su celebración colindara con “actos de violencia generalizados, fenómenos de desplazamiento forzado colectivo, o violaciones graves a los derechos humanos

- en la época en que ocurrieron las amenazas o hechos de violencia que se alega causaron el despojo o abandono” (Ley 1448 de 2011).
- II. El bien objeto de restitución colindara con inmuebles donde “se cometieron los hechos de violencia o el despojo se hubiera producido un fenómeno de concentración de la propiedad de la tierra en una o más personas, directa o indirectamente; sobre inmuebles vecinos de aquellos donde se hubieran producido alteraciones significativas de los usos de la tierra como la sustitución de agricultura de consumo y sostenimiento por monocultivos, ganadería extensiva o minería industrial, con posterioridad a la época en que ocurrieron las amenazas, los hechos de violencia o el despojo” (Ley 1448 de 2011).
 - III. Celebrados directamente o a través de terceros con personas extraditadas por narcotráfico o delitos de la misma índole.
 - IV. “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” (Ley 1448 de 2011).

Es importante aclarar que, según el artículo 77 y 78 *ibidem*, cuando el interesado en la restitución logra probar su derecho real sobre el bien inmueble (Propiedad, posesión u ocupación) y el posterior despojo, la restitución del bien inmueble no se podrá negar ni por un acto administrativo o sentencia con tránsito a cosa juzgada contrarios a los intereses de la víctima. En otro sentido la víctima lo único que tiene que probar es su derecho real, su condición de desplazado para probar su legitimidad en las pretensiones; siendo el demandado quienes tiene que controvertir.

Respecto a la consecuencia jurídica del proceso, el artículo 91 *Ibidem*, explora diferentes aspectos que debe tocar el fallo que de por terminado el fallo que da terminación al proceso de restitución de tierras, siendo las consecuencias pertinentes para el supuesto fáctico planteado que se dé la Inscripción de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos, la Cancelación de antecedentes registrales sobre el bien objeto de litigio. la Orden de restitución al poseedor favorecido, ordenes de des englobe o parcele, y englobe dependiendo el caso, compensación de tercero en relación de las mejoras sobre el objeto de restitución, la nulidad de decisiones judiciales anteriores, la nulidad de actos administrativos anteriores, la cancelación de derechos reales de terceros sobre el bien en cuestión, y la orden de acompañamiento de la fuerza pública para la restitución del bien.

En este orden de ideas, cuando no existe un nexo causal entre la violencia generalizada, y hay una considerable desventaja causada por lo contratado y en consecuencia unas ganancias recíprocas hacia el contratante que se aprovechó de las circunstancias de indefensión de la víctima; si es una situación adecuada y exigible en el proceso de restitución de tierras. Las presunciones de este mecanismo permiten que si la víctima está en el registro de desplazados, el bien objeto de controversia en el Registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente y los derechos reales que tenía sobre el bien inmueble, negocios jurídicos se consideran nulos. De esta forma el procedimiento que sugiere la ley 1448 de 2011, al establecer unas generalidades para las víctimas del conflicto que en su condición de desplazados y despojados. Resulta viable para obtener la restitución de un bien inmueble que se enajeno por razón del conflicto armado.

V. ACCIÓN RESCISORIA DE LA LESIÓN ENORME

Por otro lado, sobre la lesión enorme, desde el Código de Justiniano, se introdujo la llamada *lex secundae*, como una acción dirigida a resarcir los negocios jurídicos de compraventa cuando el bien objeto del contrato se hubiera vendido por menos de la mitad del justo valor (Tamayo, 2008) siendo hoy en esencia lo que se conoce como la acción rescisoria producto de la lesión enorme. A pesar de que la discusión doctrinal sobre esta figura ha concebido diferentes formas de interpretarla (sentido objetivo y subjetivo), la lesión enorme en la legislación colombiana no deja de ser una fractura en el perfeccionamiento contractual de la compraventa de un bien inmueble por la desproporción aritmética de las prestaciones pactadas por los contratantes, específicamente entre el precio pactado y el justo precio (Código Civil, Art. 1947). De esta forma la figura se constituye como una sanción tanto para el vendedor como para el comprador que obedece a la equidad entre el bien comprado y lo que se paga por este.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que debe concurrir una afectación patrimonial en uno de los agentes que celebra el contrato, que el bien objeto de controversia sea un inmueble y negocios que los puedan involucrar (asignación sucesorial, compraventa y partición de bienes); como requisitos fundamentales para la existencia de la lesión enorme, esto debido a que en la legislación civil colombiana solo se tiene en cuenta el desequilibrio económico y no las condiciones subjetivas en las que se dio el consentimiento, como otras legislaciones en las que

la noción de dolo como vicio viene inmersa. De esta forma en caso de que exista esta lesión, se convierte en una causal de nulidad relativa o del respectivo reajuste a las condiciones iniciales del negocio jurídico y la consecuente terminación del contrato (Acción Rescisoria) (Stiglitz & Bernal, 2021).

Específicamente en el supuesto de hecho donde un desplazado del conflicto armado enajenara un bien inmueble de su patrimonio con la celebración de un contrato de compraventa por razón a la fuerza generalizada y no ejercida por el otro agente contratante, la lesión enorme y su consecuente Rescisión de la Venta por la lesión enorme, procede siempre y cuando la compraventa afecte el equilibrio entre las prestaciones (Precio y el valor Justo del bien). Es decir, siempre que el valor del bien inmueble vendido o permutado por la víctima del conflicto sea inferior a la mitad del justo precio de este (Código Civil, Art. 1947) y que esta no hubiere renunciado a la acción rescisoria de la lesión enorme; esta figura del derecho civil se adecua al supuesto de hecho planteado. Dejando presente que la lesión enorme no se considera como un vicio del consentimiento y que por lo tanto no produce nulidad en el contrato, la consecuencia con respecto al supuesto de hecho analizado en este artículo sería la rescisión del contrato (Regreso a las situaciones iniciales de celebración del contrato) o la cancelación del excedente faltante con una deducción de una décima parte en caso de que el comprador quisiera evitar la rescisión (Código Civil, Art. 1948).

En este sentido, hay que tener en cuenta para establecer si resulta viable esta figura es que esta acción rescisoria tiene que ser instaurada dentro del término de 4 años después de la celebración del contrato (Código Civil, Art. 1954). Esto debido a que por el fenómeno de la caducidad se puede ver comprometida la efectividad de la acción. La víctima tendría que instaurar la acción dentro de los 4 años siguientes para que esta resulte efectiva por lo tanto en los casos donde se hubiera pasado este periodo de tiempo no se podría realizar; por otro lado, el bien enajenado por el desplazado contratante tendría que ser vendido por menos de la mitad de su justo valor, por lo que en casos en que no se cumpla este requisito no se podría alegar lesión enorme.

VI. LA NULIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO POR VICIO DEL CONSENTIMIENTO

Ahora bien, si se habla de los requisitos para perfeccionar el consentimiento y que este sea idóneo para un negocio jurídico, se podría decir que existen dos: *i.* que provenga de una deliberación plurilateral y *ii.* Que esté libre de vicios. El primer requisito, como se dijo anteriormente, es la característica esencial del consentimiento y lo que lo diferencia de la voluntad; la reflexión del negocio (deliberación), que no es otra cosa que la expresión exterior clara, consistente y real sobre el acto a realizar (Garcés, 2014). Sobre el segundo requisito, este se encuentra reglamentado del artículo 1508 al 1517 del código civil colombiano, donde se especifica que los vicios del consentimiento son: error, dolo y fuerza, siendo su consecuencia directa en caso de existencia de alguno la no validez del acto.

El error se considera como una disconformidad notable entre la intención del contratante y el resultado pactado en el acuerdo de voluntades (reflexión del negocio), siendo error común, cuando hay una divergencia entre lo escrito y la intención verdadera de los agentes; error de derecho, cuando los efectos jurídicos desplegados por el negocio difieren de los que, el agente en su ignorancia de la ley pensaba se desplegarían; y error de hecho, cuando una situación fáctica referente a lo convenido es entendido equívocamente (Naturaleza del negocio, Calidad del objeto, Personas obligadas) (Castro et al., 2016). Cabe recalcar, que según el artículo 1509 *ibidem* el error de derecho no sugiere la nulidad del negocio por el presupuesto legal de que todos conocen la ley.

Por su parte el dolo, es el comportamiento de un agente que busca el engaño del otro. Al igual que el error en el dolo hay una discrepancia entre la intención de un agente y el resultado del negocio, sin embargo, esta equivocación no se da en el proceso psíquico de la persona, sino que se causa por maniobras del otro agente que falsifica la realidad a su beneficio. El dolo dirimente, es cuando el engaño tiene efectos que destruyen el vínculo jurídico y el dolo incidental es cuando existe el engaño y el error, pero este no tiene el suficiente impacto para destruir el vínculo y por lo tanto solo genera una indemnización (Castro et al., 2016).

Respecto a la fuerza (el que más se adecua al contexto de violencia generalizada), según el artículo 1513 *ibidem*, es una coacción que genera un temor tal en el agente

contratante que no permite que su consentimiento sea pleno, siendo la impresión que genera en el sujeto por la fuerza consagrada en cualquier acto contra el infringida o contra “su consorte o alguno de sus ascendentes o descendentes”, la que lo lleva a obligarse. Sin embargo, los requisitos para que esta fuerza vicie el consentimiento, es que *i*: tenga la capacidad de generar impacto en el sujeto, impacto que varía dependiendo de la persona y sus condiciones como la edad, el sexo, la socioeconómica, su nivel intelectual, experiencia, y aquellas propias de cada uno; o *ii*. Que el acto sea capaz de infundir un temor justificado objetivamente.

Por su parte, frente a la fuerza, el código civil no pone ningún otro requisito, de hecho, no habla de su origen, como si lo hace en el dolo cuando en el artículo 1515 dice que este “...no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes...” y pone el nexo causal entre el vicio y el negocio, cosa que no sucede en la fuerza. Adicionalmente, se suma a la interpretación del artículo 1513 la ley 201 de 1959 que habla de una situación excepcional en la que un contexto en el que la fuerza y la violencia prima, como lo es el Estado de conmoción interior, los negocios celebrados se consideran un aprovechamiento que causa la nulidad por la Fuerza como vicio del consentimiento; lo que permite visualizar que aunque en una situación concreta, en el caso de la ley 201 de 1959, o en una interpretación general del artículo 1513; no se requiere la relación entre el origen de la fuerza y lo contratado, y al contrario se busca castigar su aprovechamiento en la celebración de negocios jurídicos.

En este sentido, para anular un negocio jurídico como un Contrato de compraventa de bien inmueble celebrado por una contratante víctima del conflicto armado en Colombia arguyendo la fuerza se requiere, además de los requisitos propios establecidos en el artículo 1513 del código civil que el interesado de la nulidad con el acervo probatorio demuestre que la violencia tiene un nexo causal con el acto jurídico celebrado en esas condiciones. Todo esto en razón a que los grupos armados en Colombia por lo general en su modo operandi no buscan el perfeccionamiento de compraventas de los lugares de los cuales se apropian y hostigan, la celebración de contratos no es necesaria porque con solo el apoderamiento armado pueden hacerse con las propiedades (Corte Suprema de Justicia, SC-16812019 de 2019).

El nexo causal que agrega la Corte Suprema de Justicia en este precedente no complementa el tratamiento que se le había dado, sino que por el contrario cambia

sustancialmente la forma en la que se había manejado este tema, las consecuencias directas de este fallo son *i.* la imposibilidad de anular negocios jurídicos arguyendo la fuerza como vicio del consentimiento y *ii.* la desprotección de las víctimas del conflicto frente a una conducta que queda por fuera de la figura jurídica de la nulidad por vicios del consentimiento. En otras palabras, un contratante puede aprovecharse de las circunstancias propias del conflicto armado interno colombiano y de la necesidad y debilidad manifiesta de las víctimas de este, para conseguir ventajas y ganancias que objetivamente no se podrían adquirir en un contexto normal.

VII. CONCLUSIONES

La Ley 1448 de 2011, establece un mecanismo garantista, para las víctimas del conflicto y los desplazados, mediante el cual se pueden recuperar los derechos reales del bien enajenado por razón del conflicto armado, causando de esta forma la nulidad de los negocios jurídicos anteriores, y regresando al estado inicial en el que se encontraba el desplazado antes de que fuera afectado por la situación de violencia en específico.

Es posible resarcir el detrimento patrimonial de una compraventa de bien inmueble realizada en el marco del conflicto armado por medio de la lesión enorme, pero su viabilidad dependerá de la desproporción aritmética (menos de la mitad) entre el precio pactado y su justo valor, y la instauración oportuna de la acción rescisoria dentro de los cuatro años posteriores a la celebración del contrato.

Según la sentencia SC-16812019 de 2019 de la Corte suprema de Justicia, cuando se quiere controvertir un negocio jurídico como un Contrato de compraventa de bien inmueble celebrado por una contratante víctima del conflicto armado en Colombia arguyendo la fuerza se requiere, que este demuestre que la violencia del contexto tiene un nexo causal con el acto jurídico celebrado en esas condiciones, cambiando así la forma en la que se había interpretado este tema en esta corporación, volviendo inviable la anulación de este tipo de negocios jurídicos arguyendo la fuerza como vicio del consentimiento.

La restitución de tierras resulta la alternativa más viable para alcanzar una protección a este supuesto de hecho, ya que no exige en la victima del conflicto el nexo causal, sino que, por el contrario, frente a la desventaja visible del negocio celebrado, se presume con la prueba del derecho real anterior y la existencia del conflicto armado

el derecho. Siendo el proceso una forma de reestablecer los derechos de propiedad del bien y una alternativa viable. A pesar de que la nueva interpretación de la fuerza como vicio del consentimiento en negocios jurídicos como compraventa de bien inmueble en el marco del conflicto armado en Colombia, no permita que la población que tenga la condición de desplazado alegue esta figura cuando el agente con quien se contrató no fuera quien ejerciera la fuerza, si no que más bien se aprovechó del contexto de violencia generalizada para celebrar dicho acto.

BIBLIOGRAFÍA

- Alto comisionado de las naciones unidas para los refugiados. (2021, 7 mayo). *Refugiado o migrante: conoce la diferencia entre los dos términos*. UNHCR-ACNUR. <https://fundacionacnur.org/novedades/noticias/refugiado-o-migrante-conoce-la-diferencia-entre-los-dos-terminos/>
- Castrillón-Guerrero, L., Riveros Fiallo, V., Knudsen, M. L., López López, W., Correa-Chica, A., & Castañeda Polanco, J. G. (2018). Comprensiones de perdón, reconciliación y justicia en víctimas de desplazamiento forzado en Colombia. *Revista de estudios sociales*, (63), 84-98.
- Código Civil [Código]. (2019) 8ª ed. Legis
- Congreso de Colombia. (10 de junio de 2011). Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones. [Ley 1448 de 2011]. DO: 48.096
- Congreso de Colombia. (18, Julio y 1997). Por la cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado; la atención, protección, consolidación y esta estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia en la República de Colombia. [Ley 387 de 1997]. DO: 43.091
- Corte suprema de justicia. (2019) Radicación. 085230-31-89-001-2008-00009°OI [MP. < Luis Alonso Rico Puerta>]
- Cortés-Agray, M. C. (2018). La función de la pena en Colombia bajo la Ley 599 de 2000. de Gestión Territorial, S. (1997).
- Díaz, C. & Zamora, A. (2010). Reparar el destierro. Lecciones para la reparación a las víctimas del desplazamiento forzado en Colombia, desde la experiencia comparada. Bogotá: ICTJ.

- Inkster, N. y Comolli, V. (2013). Drogas, inseguridad y Estados fallidos. Los problemas de la prohibición. Ediciones Uniandes.
- Janoschka, M. & J. Sequera (2014): Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista, en Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina, Juan José Michelini (ed.), pp. 82-104. Catarata. Madrid. ISBN: 978-84-8319-887-2
- Marín, M. Lesión enorme en la compraventa mercantil como límite de la autonomía de la voluntad. 2016, Universidad de los Andes. Facultad de Derecho. [Consultado: 29 abr. 2021]. Disponible en <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/13697/u729012.pdf>
- Moreno, G. Extensión de la lesión enorme en la compraventa no mercantil de determinados bienes muebles. En: Revista Iter Ad Veritatem. [En línea]. Vol. 12, No. 1 (julio, 2014)
- Obeso, R. V., & González, A. G. (2018). Desplazamiento forzoso: un tema de derechos desde el enfoque de género y los acuerdos de paz. *Reflexión Política*, 20(40), 81-94.
- Paredes, A. Ineficacia del acto jurídico. En Castro, M. (Ed) Derecho de las obligaciones: con propuestas de modernización. (pp. 163- 233) Universidad de los Andes: Temis S.A.
- Penal, C., & COLOMBIANA, L. (1981). Código penal colombiano. Bogotá: Gama.
- Santero González, J. L., & Machado Cuadro, C. A. (2021). Principios y criterios que rigen el diseño y ejecución de la política pública sobre desplazamiento forzado en Colombia a la luz de la jurisprudencia de la Corte Constitucional.
- Stiglitz, R. & Bernal, M. (2017). La lesión enorme en Argentina y Colombia: un estudio comparado. *Revista de Derecho Privado (Universidad Externado de Colombia. Departamento de Derecho Civil)*, 33(33), 137–159. <https://doi.org/10.18601/01234366.n33.06>
- Tamayo A. Manual de Obligaciones: El acto o negocio jurídico y otras fuentes de obligaciones. 7 Ed. Bogotá D.C.: Doctrina y Ley, 2008. 261 p.