



**12 SENTENCIAS  
CONDENAN A ARGOS S.A.  
A RESTITUIR TIERRAS DESPOJADAS.**

**VIOLENCIA Y CONCENTRACIÓN  
DE TIERRAS EN MONTES DE MARÍA**

**CONSIDERACIONES DE LOS MAGISTRADOS**

**MAYO 2019**



*Esta publicación contó con apoyo financiero. Los contenidos son responsabilidad exclusiva de sus autores y no necesariamente reflejan los puntos de vista del **Gobierno Vasco**, la **Agencia Vasca de Cooperación para el Desarrollo**, la **Diputación Foral de Gipuzkoa** o la **Asamblea de Cooperación por la Paz**.*

## INTRODUCCIÓN

La **empresa Argos S.A.** entre los años 2016 y 2018 ha sido condenada en **12 sentencias** por los Magistrados de Restitución de Tierras, donde se ordena restituir **1023 hectáreas** a familias víctimas de despojo en la región de Montes de María, en los Municipios de El Carmen de Bolívar (Bolívar) y San Onofre (Sucre).

Los Magistrados señalan que la empresa Argos S.A. hizo caso omiso de la notoriedad y conocimiento público sobre la violencia generalizada que padecía la región, donde sucedían asesinatos, masacres, desapariciones forzadas y desplazamientos causados por paramilitares, guerrillas y agentes del Estado.

En esta región hay 473.107 víctimas de desplazamiento forzado<sup>1</sup>. Se han cometido 40 Masacres entre 1991 y el 2003<sup>2</sup> por los distintos grupos armados; entre ellas, San Isidro y Caracolí Grande en 1999, con 12 víctimas, El Salado en el 2000, con 60 víctimas, Macayepo en el 2000 también con 17 víctimas, y la de Corralito en el 2002 con 15 víctimas.

1.) Tomado de <https://www.unidadvictimas.gov.co/es/registro-unico-de-victimas-ruv/37394>.  
El día 30 de abril de 2019.

2.) Tomado de <http://www.centrodememoriahistorica.gov.co/micrositios/informeGeneral/basesDatos.html>.  
El día 30 de abril de 2019.

Para la acumulación de tierras en los Montes de María, “(...) se crearon diferentes figuras jurídicas con esa intención, dando apariencia de legalidad a las negociaciones.”<sup>3</sup>; es decir, se valieron de un entramado jurídico pre-contractual, contractual y pos-contractual, a través de la empresa filial TEKIA S.A.S (antes Reforestadora del Caribe S.A.) y contratos con empresas fiduciarias (Alianza Fiduciaria S.A. y Fiduciaria Fiducor S.A.).

Esta publicación transcribe apartes de las consideraciones y decisiones de los magistrados en las 12 sentencias, mediante las cuales se explican las razones para ordenar la restitución de las **26 fincas** a campesinos víctimas del despojo de tierras, concluyendo que los **opositos no probaron su buena fe exenta de culpa**, por lo que **no se ordena compensaciones a favor de ellos**.

En los Montes de María se han presentado 7795 solicitudes de restitución<sup>4</sup>, de las cuales se han resuelto judicialmente 883<sup>5</sup>. Lo que corresponde al 11% del total.

3.) Tribunal Superior de Cúcuta, Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Radicado No. 1324431210012014000401 Sentencia del 17 de febrero de 2016. Pág 44.

4.) Cifras tomadas de: <http://cifras.unidadvictimas.gov.co/tierras?tema=40&subtema=44> y <http://cifras.unidadvictimas.gov.co/tierras?tema=40&subtema=41> con fecha de corte a 01/04/2019.

5.) <http://siff.eaconsultores.com.co/Datos/Index>. Consultado el 3 de mayo de 2019.

## Así resolvieron los jueces:

*“...era de público conocimiento que el fenómeno paramilitar fustigó grandes zonas de la geografía nacional, entre ellas el municipio del Carmen de Bolívar. También es un hecho notorio que dentro de las tipologías del despojo y con el fin de apropiarse de los bienes de las víctimas de desplazamiento forzado y abandono, con el fin de concentrar indebidamente tierras, se crearon diferentes figuras jurídicas con esa intención, dando apariencia de legalidad a las negociaciones.”*  
(Pág. 44)

*“(...) i) Que se omitió la situación de conocimiento público y notorio de conflicto armado y violencia generalizada que por más de 20 años se vivió en el municipio de Carmen de Bolívar- que afectó a la población víctima de violaciones de derechos humanos. Circunstancia que ha de presumirse era conocida por Cementos argos, en tanto allí desarrolla actividades relacionadas con su objeto social.”* (Pág. 44 y 45)

### Opositor:

Fiduciaria Fiducor S.A.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

Violencia generalizada

*“(...) Se evidencia que el desplazamiento y despojo de predios en la zona de ubicación del inmueble restituido sirvió al propósito de concentración de la propiedad en cabeza de un único propietario a través de una triangulación de negocios que llevó a que aprovechándose de la situación de violencia se privara arbitrariamente y por ínfimos valores a los campesinos que allí eran propietarios de unidad agrícola familiar (...)” (Pág. 50)*

*“Por último, se compulsarán copias a la Fiscalía General de la Nación para que se investigue la conducta de los integrantes del Comité Municipal de Atención a la Población Desplazada de El Carmen de Bolívar, el Notario de San Jacinto y el Registrador de Instrumentos Públicos de Carmen de Bolívar, (...)” (Pág. 50)*

*“Con el mismo fin se compulsan copias a la referida entidad para que con fundamento en la información recopilada en este proceso en el que se evidencia que el desplazamiento y despojo de predios en la zona de ubicación del inmueble restituido sirvió al propósito de concentración de la propiedad en cabeza de un único propietario a través de una triangulación de negocios que llevo a que aprovechándose de la situación de violencia se privara arbitrariamente y por ínfimos valores a los campesinos que allí eran propietarios de Unidad Agrícola Familiar, se investigue la posible participación en la conformación y financiación de los grupos paramilitares en la zona” (Pág. 50)*

*“Segundo: NO ACCEDER al pago de la compensación de que trata el art. 98 de la Ley 1448 de 2011, toda vez que no se acreditó haber actuado con buena fe exenta de culpa”. (Pág. 51)*

## Así resolvieron los jueces:

*(...) dan cuenta de que las citadas adquirieron el inmueble junto con nueve (9) más de la zona, lo que apuntaba, cuando menos a la acumulación de tierras en una zona que sufrió fuertes embates del conflicto armado y donde se produjeron desplazamientos individuales y masivos, y antes que reprochar la situación, CEMENTOS ARGOS S.A. despliega la misma actuación en claro desconocimiento del principio de solidaridad con la población desplazada y la normatividad vigente en materia de protección de dicho grupo poblacional. (Pág. 57)*

*“En efecto, se vislumbra de las circunstancias del caso que si bien la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A. adelantó algunas gestiones como estudio de títulos, las mismas no resultan suficientes para dar por sentada la existencia de la deprecada buena fe exenta de culpa. Considérese que constituye hecho notorio que la región de ubicación del inmueble desde la época de los ochenta y con mayor énfasis en la década del dos mil se vio sometida al accionar de grupos armados ilegales y desplazamientos, lo que imponía a quien quisiera adquirir predios en esa zona, no quedarse en el mero estudio de los títulos, sino adoptar medidas adicionales que le permitieran garantizar la validez de dichas negociaciones, medidas que se echan de menos siendo que por el contrario se observa descuido, incuria e infracción de normas legales en el actuar de dicha sociedad.” (pág. 56)*

*Finalmente se compulsaran copias a la Fiscalía General de la Nación para que de estimarlo procedente, adelante las investigaciones a que haya lugar por cualquier conducta que amerite reproche penal. (pág. 64)*

### Opositor:

Cementos Argos S.A.,  
Fiduciaria Fiducor S.A.,  
Claudia María Moreno Ángel y  
Paula Moreno Ángel.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

**Opositor:**

Ana Patricia Serani Toro y  
Fiduciaria Fiducor S.A.

**Municipio de ubicación  
del predio:**

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

**Hechos notorios  
de violencia:**

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

**Así resolvieron los jueces:**

*“(...) las opositoras no fueron lo suficientemente diligentes, precavidas y cuidadosas en la celebración y ejecución de los actos de transferencia del inmueble, ni dispusieron de medidas como para decir que sus actuaciones fueron constitutivas de buena fe cualificada o creadora de derechos (...)” (Pág. 40)*

*“(...) no aparece verificado que hubieren adquirido el predio con sujeción a las condiciones exigidas en la Ley, que es uno de los presupuestos fijados por la jurisprudencia para reconocer la buena fe exenta de culpa de quien pretenda ampararse en esta forma de obtención de derechos.” (Pág. 40)*

*“El conjunto de irregularidades ya elucidadas, aunadas a las que a continuación se relievan, son indicativas de que tanto ANA PATRICIA SERANI TORO como FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. no fueron lo suficientemente cuidadosas y diligentes en las condignas actuaciones de adquisición del predio como para decidir que son opositoras de buena fe exenta de culpa con derecho a la compensación de que trata el artículo 91, inciso 1° y literal r., de la Ley 1448.” (Pág. 36)*



## Así resolvieron los jueces:

*“Aquellas situaciones de facto da lugar a un despojo porque se priva “injustamente” a una persona de un bien, en el que han permanecido gran parte de su vida, mediante un negocio jurídico, en el cual por las condiciones en que se encuentra una víctima de desplazamiento forzado, resulta afectada su libertad de consentimiento, puesto que considera que la venta es la última salida que tienen, al no tener esperanza de volver a explotar su predio en las mismas condiciones que gozaba antes del abandono”. (pág. 57)*

*(...) si bien es cierto que varios municipios de los Montes de María, entre ellos, El Carmen de Bolívar, estaban incluidos en el plan de consolidación bajo la presidencia del doctor Alvaro Uribe Vélez, así como también es hecho conocido el debilitamiento del frente 35 de las FARC en el año 2008, como producto del accionar de la fuerza pública y la desmovilización de combatientes del Bloque Héroes de los Montes de María (2005), lo cual llevo a un mejoramiento en la situación de orden público de la zona, el informe de riesgo No. 007-12 A.I. elaborado el quince (15) de mayo de dos mil doce (2012) por la Defensoría del Pueblo delegada para la evaluación del Riesgo de la población Civil como consecuencia del Conflicto Armado –Sistema de Alertas Tempranas SAT, muestra un panorama completamente distinto, puesto que acusa el surgimiento de nuevos grupos al margen de la ley y la persistencia de un contexto de anormalidad en la zona en la época de la negociación (2008-2009). (...) (Pág. 60)*

### Opositor:

Fiduciaria Fiducor S.A.,  
Cementos Argos S.A., Claudia  
María Moreno Ángel y Paula  
Andrea Moreno Ángel.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

*(...) Lo cual también viene reconocido en la Resolución No. 1 del tres (3) de octubre de dos mil ocho (2008) expedida por el Gobernador del Bolívar en calidad de presidente del Comité Departamental de Atención Integral a la Población en Situación de Desplazamiento, en la que se advierte el surgimiento de nuevas dinámicas de desplazamiento producto de compraventas masivas en la zona baja de El Carmen de Bolívar, que según denuncias de las comunidades e instituciones se venían presentando en la zona. (Pág. 60)*

*Corolario a lo expuesto para esta Sala, no se encuentra acreditada la buena fe exenta de culpa alegada por Fiduciaria Fiducor S.A. y la empresa CEMENTOS ARGOS S.A. (pág. 63)*

*En atención, se considera necesario ordenar las investigaciones correspondientes ante la Fiscalía General de la Nación, respecto a la expedición del acto administrativo referenciado como Resolución No. 033 de fecha noviembre 26 de 2008 “POR EL CUAL SE AUTORIZA LA ENAJENACION DE UN INMUBLE UBICADO DENTRO DE LA ZONA DE DECLARATORIA DE DESPLAZAMIENTO”. (pág. 55)*

## Así resolvieron los jueces:

*“Palmario es que Echavarria Ramirez y Saldarriaga Jaramillo propiciaron todo un andamiaje que acarreo toda la concentración de la propiedad de la tierra, fenómeno que continuó Cementos Argos S.A.” (Pág. 43).*

*“Resulta incontrastable que el conflicto armado causante del desplazamiento colectivo en la zona de El Carmen de Bolívar, primero, desequilibró el mercado por la despoblación de la zona y luego, gestó la compra masiva de tierras, las ostensibles circunstancias estructurales de esta situación, se consolidan con las cifras más representativas que reflejan la acumulación de tierras y que permiten ilustrar nítidamente la gran cantidad de propiedades que fueron concentradas en unas pocas personas.” (Pág. 44)*

*“Tales reflexiones resultan útiles en la comprensión del caso aquí debatido al evidenciar que las actuaciones de Alvaro Ignacio Echeverría Ramírez, Jairo Bayuelo, Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo y la Sociedad Fiduciaria, Fiducor S.A. engendran una autentica contrarreforma agraria, que atente contra la Constitución Nacional y los preceptos anotados, por el modo inequitativo de acumular tierras y concentrar la propiedad, obteniendo un aprovechamiento de la zozobra originada por el conflicto armado, aniquilando los intereses y derechos de los campesinos víctimas, causando desarraigo, alterando el uso de la tierra para imponer proyectos productivos como Teca, palma de aceite o ganadería extensiva en un claro detrimento de la producción agrícola ejercida por el campesino”. (Pág. 48)*

### Opositor:

Fiduciaria Fiducor S.A.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

*“Las precauciones que asumió Cementos Argos S.A. fueron insuficientes, pues en estos eventos no basta con realizar un estudio formal de legalidad basado en el estudio de los títulos a través de un abogado, sino que es necesario tener en cuenta el contexto fáctico que provee información valiosa para conocer los efectos que el conflicto armado genera en la tenencia de la tierra y en el ejercicio de los derechos de las personas. Por eso se le exige al comprador o a los agentes que actúen facultados por este, una actuación prudente para no cometer errores al alcance de hombre diligente y precavido, máxime cuando se ha tenido conocimiento de actos de violencia con anterioridad a la compra; situación que debió alertar al opositor para analizar las ventas anteriores en el marco dentro de cual se concretaron, pero pese a ser consciente de su existencia, no se detuvo a su análisis, por el contrario siguió adelante para hacerse a la propiedad y desarrollar allí su proyecto forestal de Teca”. (Pág. 71)*

*Está demostrado que Cementos Argos adquirió en un mismo momento varios predios afectados por contexto de violencia asociados al conflicto armado en sentido amplio, motivo por el cual no puede ser beneficiario de una compensación monetaria a cargo del Estado por dos razones:(1) demuestra actividades o comportamientos repetidos a pesar del contexto con lo cual puede sospecharse el aprovechamiento masivo de la situación de violencia; (2) el carácter repetido y el esquema de compras da lugar a la posibilidad de una planeación que otorga a sus comportamientos un atributo de patrón de sistematicidad. (Pág. 73)*

*DECIMO OCTAVO: COMPULSAR copia del expediente, incluyendo esta sentencia, con destino a la Fiscalía General de la Nación para que adelante las investigaciones a que haya lugar -si encuentra suficiente mérito para ello- contra: Alberto Jacinto Vásquez (quien fuera Notario Único de San Jacinto, Bolívar); Ana Regina Güete Herrera (ex Registradora Municipal de El Carmen de Bolívar); Jairo Carlos Bayuelo Ochoa; Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez y Daniel Alejandro Saldarriaga Jaramillo, al evidenciarse en este asunto la posible ocurrencia de hechos punibles conforme lo señalado en la parte considerativa. (Pág. 89)*

## Así resolvieron los jueces:

*“Pues bien, de las probanzas que anteriormente se expusieron, se encuentra demostrados los actos de violencia, los fenómenos de desplazamiento forzado colectivo y las violaciones graves a los derechos humanos, en la época en que ocurrió el desplazamiento, los cuales además de ser un hecho notorio, no fueron desconocidos por la parte opositora en su escrito de oposición, además de que sobre los inmuebles existieron y todavía existen medidas de protección colectivas relacionadas con la Ley 387 de 1997, pues de ello dan cuenta la resolución No. 01 del 3 de octubre de 2008 del Comité Departamental de Atención Integral a la Población en situación de Desplazamiento (...)”*  
(Pág. 47)

*“Por tanto puede considerarse que la prohibición de acumulación de varias unidades agrícolas familiares por parte de personas naturales o jurídicas cumple una función constitucional relevante como es proteger derechos individuales, sociales y colectivos de los campesinos y permitir el desarrollo rural en condiciones de equidad. En el caso particular, a partir de los documentos obrantes en el expediente, se observa que se adquirieron varias Unidades Agrícolas familiares.”* (Pág. 51 – 52)

### Opositor:

Cementos Argos S.A. y  
Fiduciaria Fiducor S.A.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

**(2000/10/14)** Masacre de  
Macayepo

*“(...) la asunción del riesgo que generaba la compra de inmueble en un entorno donde el mercado de tierras estaba cuestionado a partir de los instrumentos internacionales, lo que refulgía a partir de la importante diferencia de precios en corto tiempo, los estudios realizados por expertos contratados por las mismas compradoras, y el complicado iter contractual que hoy se cuestiona y la compra masiva de bienes la que estaba expresamente prohibida por la ley, alejan a las mencionadas entidades de un comportamiento negocial de buena (sic) exenta de culpa. Falta de diligencia que es a todas luces inexcusable para una sociedad como cementos Argos S.A.” (Pág. 64)*

*“En este orden de ideas, pese a que la parte opositora expreso que compro los predios cuando había seguridad en el sector, lo que está en entredicho conforme a la declaración de los solicitantes y los informes de entidades al principio mencionadas, ello no descarta su responsabilidad y sobre todo el riesgo que asumió como negociante al momento de adquirir predios que otrora fueron de propiedad de personas víctimas de desplazamiento forzado lo que hacía suponer aun al más desprevenido de los contratantes una muy alta probabilidad de que los acuerdos realizados podrían estar afectados por vicios del consentimiento causas ilícita a la luz de las normas civiles vigentes para a la época, pues estos no vendieron en un contexto de normalidad económica y social.” (Pág. 68)*

*“Para Finalizar hay que decir que los documentos Conpes vigentes al momento de las compras de las fincas en comento en ninguno de sus apartes autorizaba negocios jurídicos desprovistos del rigor legal y mucho menos en contradicción de los instrumentos internacionales que protegen a víctimas de faltas graves a los derechos humanos.” (Pág. 68)*

*“Todo lo anteriormente expuesto, no lleva a otra conclusión sino a declarar que no se acredita la buena fe exenta de culpa, por parte de cementos Argos S.A. Fiduciaria Fiducor S.A.” (Pág. 68)*



## Así resolvieron los jueces:

*“El señor Saldarriaga Jaramillo, y la sociedad Cementos Argos S.A. en su carácter de beneficiaria del Fideicomiso 732-1435, no lograron, por más que en tal sentido dirigieron sus esfuerzos procesales, desvirtuar su carácter de acumuladores de tierras, propósito para el cual se aprovecharon de las circunstancias de abandono por parte de sus propietarios, de que fueron objeto, entre otros, el predio “Las Burras”. Mírese como en su declaración, vertida en audiencia pública, el primero de los nombrados dijo haber comprado 700 hectáreas, mediante la firma de 17 escrituras, con el fin de unir las a 500 hectáreas compradas por su socio Henry Zuluaga (q.e.p.d.), para conformar un gran predio de 1.200 hectáreas que serían destinadas a ganadería intensiva. De otro lado, la opositora Fiduciaria Fiducor S.A., ejerciendo la vocería de Cementos Argos S.A. como beneficiaria del prenombrado fideicomiso, ninguna reserva hizo respecto de admitir que la intención de la cementera era, desde bastante tiempo atrás, adquirir más de 5.000 hectáreas para implementar en ellas su proyecto agroindustrial de cultivo y comercialización de teca.” (Pág. 36)*

**Opositor:**

Fiduciaria Fiducor S.A.

**Municipio de ubicación del predio:**

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

**Hechos notorios de violencia:**

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

*“(...) el señor Álvaro Echeverría había concentrado la propiedad de entre 40 y 50 predios que sumados abarcaban un área superior a 4.500 hectáreas; Reforestadora del Caribe S.A. lo había hecho respecto de más de 2.000 hectáreas, Fiduciaria Fiducor S.A. de casi 3.000 hectáreas y Cementos Argos S.A. de algo así como 800 hectáreas. Se aprecia una serie de intermediaciones que concluyen con la acumulación de tierras en el patrimonio de la cementera sin justificación, diferente a la instrumental de intervención en las negociaciones de Saldarriaga Jaramillo y Reforestadora del Caribe S.A.” (Pag.39)*

*“No hay excusa para que ni la fiduciaria ni la cementera, teniendo los recursos económicos y el equipo humano con que cuenta, concretamente de profesionales del derecho, no hubiera detectado las irregularidades existentes en los precedentes registrales del predio y, por eso, de ellas se predica que en su actuar respecto de la adquisición del predio “Las Burras” no estuvo presente la buena fe exenta de culpa”. (Pág. 42)*



## Así resolvieron los jueces:

*...el contrato fiduciario que ahora se estudia resulta bastante particular, ya que a partir de los llamados contratos de “adición a fideicomiso” se incluye la figura del denominado “TRADENTE”, rol que se atribuye al Señor Alvaro Echeverría, titular del dominio de los bienes aportados, pero que también aparece recibiendo un pago y entregando los inmuebles al fideicomitente, Argos S.A., como cumplimiento de la promesa de compraventa que celebró con Reforestadora del Caribe S.A. y que luego fue cedida a Argos S.A., negocio jurídico que fueron invisibilizados en el registro de instrumentos públicos, entramado contractual que llama la atención de la Sala y que pese de estar respaldado con las explicaciones de Argos de brindar transparencia a los futuros inversionistas, agilizar las transacciones que habían de realizarse en el proyecto de reforestación y obvio resulta inferir, atenuar costos; terminó incluyendo el bien de las víctimas solicitantes en una cadena traditicia que distrajo la problemática de los desplazados por el conflicto armado, iniciales propietarios del fundo, y generó que la sociedad Argos S.A. en el contrato de fiducia reflejara una ambigua relación respecto a los bienes fideicomitidos y que terminó también diluyendo de la vista pública su participación en la compraventa del bien pedido en restitución. (pág. 49-50)*

**Opositor:**

Fiduciaria Fiducor S.A.

**Municipio de ubicación del predio:**

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

**Hechos notorios de violencia:**

**(2000)** Enfrentamientos entre guerrilla, ejército y paramilitares.

*En conclusión, bien sea por pericia comercial o, por el contrario, por falta de cuidado tanto de la fiduciaria Fidurcor S.A. como de Argos S.A, la asunción del riesgo que generaba la compra de inmueble en un entorno donde el mercado de tierras estaba cuestionado a partir de los instrumentos internacionales, lo que refulgía a partir de la importante diferencia de precios en corto tiempo, en las compraventas realizadas, los estudios realizados por los expertos contratados por las mismas compradoras, el complicado iter contractual que hoy se cuestiona y la compra masiva de bienes la que estaba expresamente prohibida por ley, alejan a las mencionadas entidades de un comportamiento comercial de buena fe exento de culpa. Falta de diligencia que es a todas luces inexcusable para una sociedad como Cementos Argos S.A, que según los mismos funcionarios de dicha empresa contaba con un grupo de asesores internos y externos, y menos aún, para una sociedad especializada en la materia como lo era Fiducor S.A. de quien en atención a su objeto social, se demandaba una alta calificación profesional, acorde con la experiencia, conocimientos, probidad, seriedad y eficiencia que debía observar en los estudios jurídicos de títulos y en la celebración de los negocios jurídicos mencionados. (pág. 50)*

## Así resolvieron los jueces:

*“Ahora bien, aun cuando la parte opositora arguya, que los parceleros vendieron de manera libre y espontánea, no puede olvidarse que ellos no abandonaron sus predios por voluntad propia, si no por toda la situación de violencia que estaba padeciendo esa zona, pues dependían de los fundos para sobrevivir, sin acreditarse condiciones de retorno con garantías de seguridad para establecer sus vidas en los mismos escenarios que se encontraban antes del desplazamiento, ni fue probado que se hubieran superado las condiciones que llevaron a los solicitantes abandonar el bien, a fin de desvirtuar que la venta, se realizó por no haber superado las circunstancias que ocasionaron el desplazamiento (...) (pág. 60)*

*(...) se logró probar que en la colindancia de los predios (...) ocurrieron fenómenos de desplazamiento forzado colectivo a raíz de las masacres perpetradas en el corregimiento El Salado, que en efecto motivo no solo el desplazamiento de los solicitantes, sino de todos los pobladores de ésta zona; situación que constituyó un hecho notorio. (...) las personas desplazadas por la violencia que no han podido retornar, se ven obligadas a enajenar sus parcelas por la difícil situación que padecen, para mitigar efectos generadores de ese hecho victimizante. (pág. 62)*

*Corolario de lo expuesto para esta Sala, no se encuentra acreditada la buena fe exenta de culpa alegada por la Alianza Fiduciaria S.A. y Cementos Argos S.A. (pág. 67)*

### Opositor:

Cementos Argos S.A. y  
Alianza Fiduciaria S.A.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

**(2000)** Masacre paramilitar  
El Salado

**Opositor:**

Alianza Fiduciaria S.A. (vocera  
 y administradora del  
 patrimonio autónomo  
 Fideicomiso No. 732-1359)

**Municipio de ubicación  
del predio:**

El Carmen de Bolívar,  
 Departamento de Bolívar.

**Hechos notorios  
de violencia:**

**(1995 - 2000)** Asesinatos de  
 personas residentes del sector  
 por los grupos armados  
 presentes en la zona.

**Así resolvieron los jueces:**

*(...) El desplazamiento forzado produjo destierro y usurpación o abandono forzado de tierras de los campesinos propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes. De manera subsiguiente las condiciones de vulnerabilidad que propiciaron fueron aprovechadas para la compra masiva de tierras de manera irregular, en un contexto moldeado además de la informalidad de la tenencia de la tierra (...). [Cita de: Informe de Riesgo No. 007-12 A.I. emitido por la Defensoría del Pueblo] (Pág. 24)*

*Ahora bien, tal como se analizó en acápite anterior, Cementos Argos y la Fiduciaria Fiducor adquirieron una gran cantidad de predios en la región de los Montes de María, y conforme a información debelada por la Superintendencia de Notariado y Registro, más del 50% de los inmuebles adquiridos de manera masiva, corresponden a predios inicialmente adjudicados por le INCORA. (...) De tal manera que los negocios jurídicos realizados sobre dichos inmuebles contravinieron las prohibiciones legales.(...). (Pág. 46)*

*Todo lo anteriormente expuesto, no lleva a otra conclusión sino a declarar que no se acredita la buena fe exenta de culpa de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, cedido por la fiduciaria FIDUCOR; por lo que se denegará el beneficio de la compensación. (...) (pág. 47)*

## Así resolvieron los jueces:

*(...) en esta zona se dieron a finales de los 90, principios del 2000, el índice de homicidios por 100 mil habitantes llegó a ser de 150, es una cosa brutal. (...) [Cita de: PATIÑO, L.G. Análisis Contextual de las Dinámicas de Seguridad y Consolidación Territorial en la Región de los Montes de María]*

*(...) pese a que la parte opositora expresó que se compró el predio hoy reclamado cuando había seguridad en el sector, lo que está en entredicho conforme a las declaraciones de los solicitantes y los informes de entidades al principio mencionadas conforme se explicó en líneas anteriores, ello no descarta su responsabilidad y sobre todo el riesgo que asumió como negociante al momento de adquirir predios que otrora fueron de propiedad de personas víctimas de desplazamiento forzado lo que hacía suponer aún al más desprevenido de los contratantes una muy alta probabilidad de que los acuerdos realizados podrían estar afectados por vicios del consentimiento o causa ilícita a la luz de las normas civiles vigentes para la época, puestos estos no vendieron en un contexto de normalidad económica y social. (pág. 46)*

*Todo lo anteriormente expuesto, no lleva a otra conclusión sino a declarar que no se acreditó la buena fe exenta de culpa de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora del patrimonio autónomo Fideicomiso No. 732-1359, cedido por la fiduciaria FIDUCOR; por lo que se denegará el beneficio de la compensación. (...) (pág. 46)*

### Opositor:

Alianza Fiduciaria S.A.

### Municipio de ubicación del predio:

El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.

### Hechos notorios de violencia:

Violencia generalizada

Tribunal Superior de Cartagena

Radicado No. 70001-13-21-002-2014-00078-00

Sentencia del 26 de noviembre de 2018

**Opositor:**Tekia S.A.S. Sociedad y  
Fiduciaria Fiducor S.A.**Municipio de ubicación  
del predio:**El Carmen de Bolívar,  
Departamento de Bolívar.**Hechos notorios  
de violencia:****(2000)** Enfrentamientos  
entre guerrilla, ejército  
y paramilitares.**Así resolvieron los jueces:**

*“De tal modo, que aun cuando las sociedades opositoras adujeron en su defensa la normalización del orden público de la zona, lo cierto es que la administración pública advertía otro fenómeno de alteración y alerta frente al cambio de las dinámicas y actores del conflicto armado que igualmente suponía la imposibilidad de retorno de la población desplazada en condiciones de seguridad y estabilización socio-económica (...).” (Pág. 125)*

*“Analizando el material probatorio esta Sala encuentra que las empresas Fiduciaria Fiducor y Tekia S.A.S. no cumplieron con los parámetros exigidos relativos a la conciencia y certeza de que la negociación se actuó con diligencia y prudencia en el marco de las condiciones exigidas por la Ley 1448 de 2011, tanto para la adquisición de las parcelas, así como para la constitución del usufructo, máxime porque la dinámica del conflicto de la zona obligaba a los interesados a tomar precauciones adicionales y no conformarse con el estudio de títulos”. (Pág. 127)*

*“Corolario a lo expuesto para esta sala, no se encuentra acreditada la buena fe exenta de culpa alegada por la Fiduciaria Fiducor S.A y Tekia S.A.” (Pág. 128)*



*Esta publicación contó con apoyo financiero. Los contenidos son responsabilidad exclusiva de sus autores y no necesariamente reflejan los puntos de vista del **Gobierno Vasco**, la **Agencia Vasca de Cooperación para el Desarrollo**, la **Diputación Foral de Gipuzkoa** o la **Asamblea de Cooperación por la Paz**.*

**12 SENTENCIAS  
CONDENAN A ARGOS S.A.  
A RESTITUIR TIERRAS DESPOJADAS.**

**VIOLENCIA Y CONCENTRACIÓN  
DE TIERRAS EN MONTES DE MARÍA**

**CONSIDERACIONES DE LOS MAGISTRADOS**

Encuentre las últimas cifras actualizadas

**#AsíVaLaRestitución**

**[www.forjandofuturos.org](http://www.forjandofuturos.org)**

Twitter ▶ [@forjandofuturos](https://twitter.com/forjandofuturos)