

LOS BANCOS Y EL DESPOJO DE TIERRAS

Tribunales anulaban 248 hipotecas a bancos que favorecieron el despojo

Se expidieron **1560** sentencias por parte de los Tribunales Superiores, Sala Civil, de Restitución de Tierras a corte de junio de 2020¹.

En estas sentencias se evidencia que las siguientes entidades financieras favorecieron el despojo de tierras a través de conductas sistemáticas y recurrentes:

	Número de predios despojados
 Banco Agrario - Caja Agraria	107
 BBVA - Banco Ganadero	85
 Davivienda - Banco Cafetero	17
Bancolombia	13
Banco de Bogotá	7
Comultrasan	4
Danasay Limitada	3
Inversiones Financieras S.A.	2
Banco Caja Social	2
Cooperamos	2
Coocreafam	2
Banco Popular	1
Colpatria S.A.	1
Cooperativa Arkaz Ltda.	1
Fondo Nacional del Ahorro	1
	248

Patrones del despojo

Los bancos favorecieron el despojo de tierras a través de la figura jurídica de hipotecas con dos patrones de conducta principales:

PATRONES DE CONDUCTA DE LOS BANCOS EN EL DESPOJO DE TIERRAS SEGÚN LAS SENTENCIAS

BIENES INMUEBLES HIPOTECADOS POR LAS VÍCTIMAS.
Despojo a través de cobros prejudiciales o procesos de cobro coactivo iniciados por los bancos.

87
Predios

Los magistrados anulaban las hipotecas y restituyeron los predios a las víctimas

32

predios despojados mediante remates

21

predios despojados estaban en la etapa de secuestro y embargo

32

predios despojados por causa de amenazas de funcionarios del INCORA, INCODER o testaferros

2

predios despojados por dación en pago.

Extrajudicialmente las víctimas entregaron los inmuebles al acreedor

La amenaza consistía en quitarles el inmueble a las víctimas por incumplimiento de pagos de las deudas

En estos 87 casos, las víctimas tenían hipotecado su predio y no pudieron pagar la deuda porque fueron desplazados, por masacres, asesinatos, desapariciones, amenazas o violencia generalizada. El despojo se realizó a través de **cobros prejudiciales o procesos de cobro coactivo iniciados por los bancos.**

BIENES INMUEBLES HIPOTECADOS POR LOS DESPOJADORES O COMPRADORES QUE SE APROVECHARON DE LA VIOLENCIA.

161
Predios

Los magistrados anulaban las hipotecas y restituyeron los predios a las víctimas

Los bancos otorgaron créditos a los despojadores recibiendo como garantía **las tierras despojadas. Los Magistrados no reconocieron las hipotecas en favor de los bancos**, debido a que en esas zonas se presentaban, para la época, hechos de violencia notorios y públicos lo que causó el despojo de los inmuebles.

Las sentencias judiciales de los bancos por su falta de diligencia en el estudio de los títulos y su permisividad frente a la violencia generalizada y el despojo de tierras.

Esto dijeron los magistrados en las sentencias

Como testimonio de lo dicho por los jueces, se transcriben párrafos de 6 sentencias donde los magistrados dictan órdenes o hacen consideraciones sobre el actuar de los bancos. En ellas se tipifica claramente que fue un comportamiento sistemático que facilitó el despojo de tierras.

En su mayoría, las víctimas eran campesinos pobres que habían sido beneficiarios de adjudicaciones de tierras por parte de INCORA - INCODER.

En estos procesos judiciales los bancos solicitaban se les reconociera una compensación económica en dinero. Los magistrados en las sentencias no reconocieron esta compensación, **declararon la nulidad de las obligaciones financieras y/o de las hipotecas y no les reconocieron la buena fe exenta de culpa.**

Caso: Davivienda/Banco Cafetero

Ubicación predio: Turbo - Antioquia
Despacho judicial: Tribunal Superior Especializado en Restitución de Tierras de Antioquia
Fecha del fallo: 9 de marzo de 2020
Radicado: 05045312100120150212601

“No hay justificación válida para que Martha Lúgía Patrón López, propietaria de los lotes No hay como Dios y Alto Bonito los transfiriera a su esposo Jorge Ignacio Pretelt Chajub, pues no medió por ejemplo acto alguno de liquidación de sociedad conyugal o de hecho o negocio alguno que respaldara el convenio, sino que sencillamente se hizo esa triangulación con el propósito de acumular tierras (englobarías) y lograr un crédito voluminoso ante Finagro por la suma de \$512.000.000,00 garantizados con hipoteca sobre cinco bienes adquiridos, incluidos los que hoy se reclaman. Con ello lo que se quiso hacer fue darle una apariencia de legalidad a los negocios celebrados donde el conflicto armado subyugó a la población civil, en detrimento de los derechos de los beneficiarios de Unidades Agrícolas Familiares otorgadas por el Estado para su auto sostenimiento del cual fueron privados. **Pág. 81.**”

“...no se vislumbra estudio alguno realizado acerca de la situación de orden público que soportó la región de ubicación del predio para el momento en que fueron adquiridos...”

“...para descartar que su enajenación hubiese estado exenta de cualquier vicio y que el consentimiento de los allí enajenantes no hubiese estado viciado por la serie de violaciones sistemáticas a los derechos humanos y graves y manifiestas violaciones al derecho internacional humanitario que dejó demostrado el contexto de violencia analizado en acapites anteriores, lo que implicaba una notificación implícita de la ilegalidad de cualquier negociación que sobre los mismos se adelantara bajo ese ambiente, lo cual excluye la formación de derechos de buena fe sobre la propiedad... **Pág. 95.**”

Caso: Davivienda

Ubicación predio: Mutatá - Antioquia
Despacho judicial: Tribunal Superior Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta
Fecha del fallo: 15 de febrero de 2014
Radicado: 54001222100320130005500

“Por ende, se concluye que el incumplimiento de la obligación hipotecaria y el abandono permanente del predio por parte de la aquí solicitante, se debió a las vacunas y posterior desplazamiento forzado de la señora MARTHA LUCIA CHAMORRO CHAMORRO y su grupo familiar, lo cual afectó su capacidad económica, pues derivaba su sustento de la empresa que tenían y al tener que abandonarla, se vio imposibilitada para cumplir con las cuotas del crédito con el BANCO DAVIVIENDA. Lo que llevó al remate del bien. **Pág. 26.**”

“...Como entidad bancaria, demandadora por los hechos notorios de la violencia en el municipio de Mutatá, debió tener en cuenta que dicho predio estuvo ubicado en una zona en donde se presentaban despojos sistemáticos, por lo que no es posible tener por dada una “buena fe exenta de culpa”, como más adelante habrá de precisarse, y con ello otorgarle algún tipo de compensación como lo establece la norma especial. **Pág. 25.**”

“Frente a lo expuesto, debió mediar diligencia, cuidado y mecanismos de control por parte de la entidad bancaria, máxime cuando ésta cuenta y puede acceder a profesionales calificados para adelantar todas las averiguaciones pertinentes antes de aprobar y desembolsar dineros.
Por lo anterior, estima la Sala que en el presente asunto la entidad bancaria no tiene derecho al reconocimiento de compensaciones porque su conducta no se ajustó al estándar probatorio de una buena fe exenta de culpa, ello sin perjuicio de que pueda perseguir el pago del crédito por una vía judicial diferente. **Pág. 76.**”

Caso: BBVA Colombia S.A.

Ubicación predio: Ovejas - Sucre
Despacho judicial: Tribunal Superior Especializado en Restitución de Tierras de Cartagena
Fecha del fallo: 14 octubre 2017
Radicado: 70001312100320150008000

“El predio Damasco Parcela No. 2, se encontraba sometido a un régimen parcelario en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 de la ley 160 de 1994 y por ello, se encontraba vigente para la fecha de la celebración de la hipoteca, una restricción no solo para la enajenación sino también para establecer cualquier gravamen sobre el bien...”

“En este orden de ideas, el BBVA Colombia S.A. al revisar la tradición del inmueble Damasco Parcela No. 2, identificado con FMI No. 342- 21670, debió percatarse de la restricción mencionada y abstenerse de aceptar la hipoteca constituida a su favor. **Pág. 68.**”

“3.5. Declarar la nulidad absoluta de la Hipoteca constituida por el señor MARIO DEL CRISTO MERCADO VERGARA, mediante escritura pública No. 726 de 14 de abril de 2009 (F1. 141 y 144) a favor del BBVA COLOMBIA S.A. **Pág. 71.**”

Caso: BBVA y Banco Agrario

Ubicación predio: Montería - Córdoba
Despacho judicial: Tribunal Superior Especializado en Restitución de Tierras de Antioquia
Fecha del fallo: 27 de marzo de 2017
Radicado: 23001312100120140000800

“...OCTAVO: CANCELAR los gravámenes hipotecarios, respecto de las parcelas 12, 91, 94, 96, 98, 101, 102, 103, 110 y 116 de Cedro Cocido, Arquia y Chavarries respectivamente; el primero constituido por PEDRO EMIRO MARTÍNEZ ZURIQUE a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. a través de escritura pública No. 1704 del 25 de agosto de la Notaría Segunda de Montería y que figura registrado en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 140 - 44262 1^{ra}; y anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 140 - 99598186 y el segundo constituido por GUILLERMO LEÓN RESTREPO RICO y GABRIEL JAIME VÁSQUEZ GUERRERO a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. “BBVA COLOMBIA” a través de escritura pública No. 4080 del 31 de julio de 2009 de la Notaría 29 de Medellín y que figura registrado en la anotación No. 5 del folio de matrícula 140 - 108999187. **Pág. 85.**”

¹ Este estudio no incluye las sentencias de los juzgados civiles del circuito tierras, porque esta instancia judicial no dicta las sentencias en casos con oposición judicial.

Esta publicación contó con apoyo financiero de varias instituciones. Los contenidos son responsabilidad exclusiva de la Fundación Forjando Futuros.

www.forjandofuturos.org