

Formas del despojo y abandono forzado en Colombia



Foto: Luz Piedad Caicedo

Formas del despojo y abandono forzado en Colombia

Por: Clara Inés Atehortua – Arredondo
Corporación Humanas

Una de las principales medidas para superar el conflicto es la reparación de las víctimas. Dentro de esta reparación, el gobierno estableció la restitución de las tierras a quienes han sufrido despojo forzado o han tenido que abandonar sus tierras como una de las formas para lograr la reparación. Algunas de las víctimas del conflicto armado, especialmente las que han sufrido el hecho del desplazamiento forzado, han sido víctimas de despojo y abandono forzado de los derechos sobre los bienes inmuebles que habitaban. A pesar de que este hecho se ha presentado de manera masiva en el país, reconocer este tipo de hechos es difícil, en especial para las víctimas de estas conductas. En este sentido, el objetivo de este documento es enunciar algunas formas que se han identificado en Colombia como formas de despojo o abandono forzado masivo, con el ánimo de identificar cuándo están presentes estas conductas.

Para esto se ha hecho lectura de dos estudios que han caracterizado las diversas formas de despojo forzado y abandono en el país: el primero realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia, en el cual con base en diversos documentos oficiales se reconstruyeron algunas maneras en que los despojadores actuaron para apropiarse de los derechos que las víctimas tenían sobre los inmuebles en el país (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011). El segundo es el informe de seguimiento de la Contraloría General de la Nación, en el cual se establecen las relaciones del desplazamiento y el despojo con el territorio, en cinco regiones del país (Contraloría General de la República, 2014).

Con base en los trabajos mencionados se hace una clasificación y enunciación de las formas de despojo forzado que en general pudieron afectar a las víctimas, con el ánimo de que al presentárselas éstas puedan identificar si han vivido alguna de estos hechos.

Teniendo en cuenta que el documento tiene como finalidad presentar los elementos que permitan identificar con alguna claridad de qué manera se constituyen el despojo y el abandono forzado, no hay una referencia a situaciones concretas de daño. En este orden de ideas el documento se divide en tres partes, correspondientes a la clasificación de las formas del despojo y abandono forzado: la primera parte define el abandono y despojo forzado; la segunda, se dirige a identificar las diferentes formas de despojo a través de documentos legales y la

tercera a otras formas que se presentaron y que no han sido consideradas en las dos clasificaciones anteriores.

Definición de abandono y despojo forzado

Conforme a los artículos 72 y 74 de la ley de 1448 de 2011, tienen derecho a la restitución de tierras las personas que han sido víctimas de abandono forzado o despojo. Para que sea posible la restitución de los bienes, es necesario que el despojo y el abandono forzado sean resultado de la situación de conflicto armado que vive el país. Es del contexto de conflicto armado que se deriva la fuerza que les impide a las víctimas tener acceso a los derechos sobre sus inmuebles. Con base en estos presupuestos y de acuerdo con la ley 1448 de 2011 se definen ambas conductas.

Se entiende por abandono forzado la imposibilidad que tienen las víctimas de ejercer sus derechos sobre la tierra, en razón del conflicto armado. Esta imposibilidad puede ser permanente o temporal. Quiere decir esto que el abandono forzado es una situación de hecho en la que las víctimas han tenido que desplazarse y no pueden tener acceso a sus bienes inmuebles por causa del conflicto armado. Cuando existe abandono forzado, la imposibilidad del ejercicio no implica que un tercero se haya aprovechado del bien o haya ejercido derechos sobre el inmueble. Por tanto, los elementos para que se configure el abandono forzado son: imposibilidad de acceso a los derechos sobre el bien inmueble; fuerza derivada del conflicto armado e inexistencia de un tercero que se aproveche del bien inmueble (artículo 74 ley 1448 de 2011).

Por el contrario, en relación con el despojo forzado, la ley 1448 establece que es una conducta por la que una persona o su núcleo familiar se ven obligadas a no ejercer formal y materialmente los derechos que tienen sobre sus bienes inmuebles, por acciones de hecho o jurídicas de alguien quien está vinculado o es colaborador de un actor del conflicto armado, o alguien que se aprovecha de la situación de conflicto armado existente en el contexto donde está ubicado el inmueble (artículo 74 ley 1448 de 2011). Conforme con esta definición, el despojo forzado se presenta cuando se unen los siguientes factores: existencia de un contexto de conflicto armado; apoderamiento formal y/o material de los bienes inmuebles por un tercero quien usa o se aprovecha del contexto de conflicto existente; imposibilidad injustificada para la víctima de ejercer sus derechos sobre el bien inmueble despojado.

Teniendo en cuenta lo anterior, el despojo forzado puede originarse en dos tipos de acciones, acción de hecho o acción jurídica. Por lo que el despojo puede clasificarse de dos maneras: material o jurídica, de

acuerdo con la acción en la que se origina (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011, p. 21)

Formas de despojo forzado

El despojo forzado puede ser de dos tipos: material o jurídico. El despojo material se presenta cuando en medio del conflicto armado, a través de la imposición de un tercero, se obliga a la víctima a abandonar el predio para ser ocupado y disfrutado por un tercero. El despojo derivado de acciones jurídicas, se presenta cuando en un contexto de conflicto armado de manera ilegal se traspasan los derechos sobre el inmueble por medio de la fuerza o el engaño (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011). La ley 1448 en el artículo 74 menciona algunas acciones que pueden dar lugar al despojo: mediante la realización de negocios jurídicos, la emisión de actos administrativos y las sentencias judiciales.

Como se mencionó en la introducción, se exponen a continuación algunas de las formas de despojo a través de acciones jurídicas que se han presentado en el país partiendo de la clasificación que realizó la Superintendencia de Notariado y Registro, para ilustrar sobre situaciones que han podido vivir las víctimas de despojo forzado en Colombia.

a. Despojo forzado por acciones jurídicas

Cuando a través de actos entre particulares o mediante los actos de una entidad pública se produjeron despojos en los derechos de las personas. En primer lugar se hará referencia a los despojos producidos mediante negocios jurídicos, a partir de la celebración de un acuerdo entre dos personas generando consecuencias en los derechos de ambos. En este grupo de formas de despojo se encuentran las ventas y las ventas forzadas, y las ventas a bajo precio.

b. A través de negocios jurídicos

- o **Ventas forzadas.** (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011). Son aquellas que se realizan por el propietario de un bien inmueble bajo presión a un tercero, amenaza o engaño, aprovechándose de la situación de conflicto armado que se vive en el entorno en que está ubicado el bien inmueble. En esta venta puede recibirse o no el dinero producto de este contrato. Los elementos que constituyen este tipo de despojo son: Fuerza o presión sobre la víctima para que se realice la venta derivada del contexto de conflicto armado; realización del contrato de compraventa con sus formalidades, por lo que existe apariencia

de legalidad; apropiación de los derechos sobre los bienes inmuebles de manera arbitraria por un tercero.

- o **Ventas a bajo precio.** Aquellas en las cuales quien tiene los derechos sobre un predio se ve obligado a vender esos derechos a un precio muy inferior al de su valor comercial o catastral, en el contexto del conflicto armado. En este caso, el comprador actúa aprovechándose de la situación de vulnerabilidad de quien vende, por causa de la situación de conflicto (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011). Al igual que en el caso anterior, no es necesario que se entregue el valor pagado parcial o totalmente para que exista despojo. Se puede identificar un despojo por venta a bajo precio, cuando la venta se hace en razón del conflicto armado, cuando existe apropiación de los derechos sobre el inmueble por un tercero a través de un contrato de compraventa con todas sus formalidades, cuando el valor pagado es inferior al comercial o catastral y se negocia esta apropiación por la presión de la situación de violencia.
- o **Despojo masivo por transferencia de dominio.** (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011, p. 32). Ocurre cuando una persona adquiere para sí varios predios rurales en zonas donde hubo desplazamiento forzado, en el contexto de conflicto armado. De acuerdo con el informe de la Superintendencia de Notariado y Registro (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011, p. 32), este tipo de ventas generalmente se presenta entre varias víctimas y una persona jurídica, quien compra predios colindantes para establecer un proyecto. Este tipo de despojo se presenta cuando existen múltiples contratos de compraventa con sus formalidades sobre predios colindantes, en una zona de desplazamiento forzado, despojo favorecido por la existencia del conflicto armado.

c. A través de actos administrativos

Otra forma de despojo en la que median acciones jurídicas es la realización de actos administrativos por medio de los cuales a las víctimas se les priva de los derechos que tienen sobre los inmuebles. En estos casos no existe un contrato entre la víctima y un tercero sino un documento de una entidad pública, que puede ser falso o no, el cual determina el cambio en los derechos existentes sobre un predio. De acuerdo con la Superintendencia de Notariado y Registro, existen diversos casos en que hubo despojo a través de actos administrativos (Superintendencia de Notariado y Registro, 2011, p. 32; 38–43). Siguiendo el objeto del documento, en este punto sólo se enunciará uno

de los casos presentados por ser más cercano a las situaciones que vivieron las víctimas como parte del despojo, así:

- o **Titulación indebida de predios.** Esta forma de despojo se presenta cuando a través de un acto administrativo del INCODER (Instituto Colombiano de Desarrollo Rural)¹ se revoca la adjudicación de un inmueble rural que esta entidad o el INCORA (Instituto Nacional de Adecuación de Tierras) hizo previamente a un campesino, y se le entrega a otra persona, quien a su vez es testaferro o colaborador de un grupo al margen de la ley, en un contexto del conflicto armado. Para que esta forma de despojo se presente es necesario que exista una adjudicación previa a una persona, luego se revoque a través de otro acto administrativo esa adjudicación, este segundo acto favorece a un grupo al margen de la ley por medio de sus testaferros.
- o **A través de sentencia judicial.** Un tercero inicia un proceso judicial con la finalidad de adquirir legalmente la propiedad sobre un bien que ha sido objeto de abandono forzado o de despojo material, en el contexto del conflicto armado. En este proceso se presentan pruebas, que pueden ser falsas o no, por parte de quien inicia el proceso para acreditar el hecho de que cuenta con el tiempo suficiente de posesión material en el inmueble sobre el que se pretende adquirir formalmente la propiedad. Al final del proceso, el tercero obtiene sentencia que lo declara dueño.
- o **Despojo a través de falsedades en documento público.** Otra forma de despojar a las víctimas ha sido la que se realiza a través de la falsificación de documentos públicos que otorgan derechos sobre bienes inmuebles. La falsedad es una forma de ocultar o cambiar la verdad sobre un hecho, a través de diversos medios: cambiar un documento, no decir la verdad en testimonios, firmar o hacer afirmaciones en nombre de otra persona sin su autorización, entre otros. De acuerdo con el informe de la Superintendencia de Notariado y registro, en el marco del conflicto armado, se presentaron diversas formas de falsedad en documentos, con el objetivo de despojar formalmente de los derechos que tienen las víctimas sobre sus bienes inmuebles

¹ INCODER, es una entidad vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, que se encarga de ejecutar y coordinar las políticas de desarrollo rural integral establecidas por el Gobierno Nacional. Su propósito es facilitar el acceso de las comunidades rurales a los factores productivos y bienes públicos, contribuyendo a mejorar su calidad de vida. El INCODER es una entidad que nació en 2003, luego de que el Gobierno Nacional ordenara, por medio del Decreto 1300 de 2003, la supresión del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), del Instituto Nacional de Adecuación de Tierras (INAT), del Fondo de Cofinanciación para la Inversión Rural (DRI) y del Instituto Nacional de Pesca y Acuicultura (INPA). El Instituto fue modificado posteriormente, mediante el Decreto 3759 de 2009. (INCODER. Instituto colombiano de desarrollo rural)

(Superintendencia de Notariado y Registro, 2011). Entre ellas están:

- o **Suplantación de la persona que es titular de los derechos sobre el predio.** Una persona se hace pasar por quien es el titular de derechos sobre el inmueble, con la finalidad de transferir a un tercero los derechos que tiene ese titular. Por lo general, esta transferencia se hace a través de un contrato de compraventa. El documento que se firma es falso, en la medida que quien realiza el contrato suplanta a la persona titular.
- o **Alteraciones en los documentos que transfieren derechos sobre la tierra.** Esto se presenta cuando se hacen variaciones en los documentos que transfieren derechos, tales como la escritura pública que otorga los derechos sobre el bien, sin que medie justificación legal para hacerlo. Cuando se cambian las afirmaciones que contienen los documentos, tales como borrar o incluir nuevas inscripciones en el registro de instrumentos públicos que corresponde al inmueble objeto de despojo forzado. O cuando se construyen totalmente documentos que son necesarios para transferir el dominio, tal como la creación indebida de resoluciones de adjudicación expedidas por el INCODER o el INCORA, o cuando se crean de manera indebida, escrituras públicas o documentos de registro de instrumentos públicos.
- o **Oficinas paralelas del INCODER, el INCORA o el IGAC².** En medio del conflicto armado, en algunos lugares del país se abrieron oficinas paralelas de estas tres entidades, con el objeto de ponerlas en funcionamiento y emitir actos administrativos como resoluciones que crean derechos sobre los bienes inmuebles. La creación de estos documentos se hace para despojar a las víctimas de los derechos que tienen sobre los inmuebles. Los actos administrativos que emiten estas oficinas paralelas son falsos, en la medida en que no se hacen bajo la autoridad de la entidad competente para producirlas.
- o **Ampliación del área a través de declaraciones extrajuicio.** Se presentan testigos ante una notaría que afirman circunstancias falsas para que con base en esas declaraciones se firme una escritura pública de ampliación del área a favor de un tercero. Con base en esa escritura, se varían los documentos que tienen

² El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE). (IGAC. Instituto Geográfico Agustín Codazzi)

relación con el registro del área del inmueble. De esta manera, se despojan parcial o totalmente los derechos que las víctimas tienen sobre un inmueble determinado.

d. Otras formas de despojo

Además de las formas de despojo forzado a través de acciones jurídicas, han existido acciones de hecho tendientes a interferir en el ejercicio formal de los derechos de las víctimas sobre sus inmuebles, una de ellas es:

- **Destrucción de los documentos que prueban los derechos sobre la tierra.** También se intenta despojar formalmente de los derechos que tienen las personas sobre los inmuebles a través de hechos que eliminan el registro de sus derechos. Una de las formas en que esto se realizó fue mediante la destrucción de los documentos públicos que podrían probar los derechos que tienen las víctimas sobre los inmuebles. La finalidad de estos actos es hacer desaparecer los registros existentes de los derechos sobre los inmuebles. De esta forma se permite reconstruir documentos o escribir nuevos documentos que prueben la existencia los derechos de otros sobre la tierra.

Aclaración final

Como aclaración final es necesario tener en cuenta que debido a los cambios en la dinámica y escalamiento del conflicto armado en el país, al cambio de estrategias e intereses de los diferentes actores armados, y a las formas de disputa por el poder sobre el territorio, hay circunstancias que es necesario tener en cuenta para entender el despojo forzado, tales como:

- De un mismo predio pueden haber sido despojados o forzados a abandonar varias personas o núcleos familiares por lo cual pueden existir víctimas con derechos sobre el mismo predio.
- Existen víctimas que han sufrido múltiples hechos de despojo y abandono forzado.
- Predios que fueron abandonados forzosamente pueden haber sido objeto de despojo con posterioridad o viceversa.

TRABAJOS CITADOS

Contraloría General de la República. (2014). *Espacios vividos. Territorios despojados* (p. 265).

IGAC. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (s.f.). IGAC. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Recuperado el 30 de octubre de 2014, de Nuestra entidad:
http://www.igac.gov.co/wps/portal/igac/raiz/iniciohome/nuestraentidad/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hHT3d_JydDRwN3t0BXA0_vUKMwf28PlwNHI30v_aj0nPwkoMpwkF7caj1NiflGOICjgb6fR35uqn5BdnCQhaOilgDx-NPO/dl3/d3/L3dDb0EvUU5RTGtBISEvWUZSdndBISEvNI9BSUdPQkx

INCODER. Instituto colombiano de desarrollo rural. (s.f.). INCODER. Instituto colombiano de desarrollo rural. Recuperado el 20 de octubre de 2014, de Quiénes somos :
<http://www.incoder.gov.co/Mision/Mision.aspx>

Superintendencia de Notariado y Registro. (2011). informe de la Superintendencia de Notariado y Registro. 2011. Retrieved from [file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Presentaci%C3%B3nSuperintendencia de Notariado y Registro.pdf](file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Presentaci%C3%B3nSuperintendencia%20de%20Notariado%20y%20Registro.pdf)