

Con 65 trampas jurídicas se han robado un millón de baldíos en 20 años

Estado y particulares han perdido tierras en el Caribe, los Llanos, Norte de Santander y Antioquia.

En los últimos 20 años han sido arrebatadas con argucias jurídicas al menos un millón de hectáreas de tierra en Colombia, y para hacerlo los despojadores acudieron a no menos de 65 formas, en muchos casos con ayuda de funcionarios de entidades estatales.

Así lo revela un estudio de la Superintendencia de Notariado y Registro que revisó el 20 por ciento de los baldíos en el país y que concluye que no solo los grupos irregulares se han apoderado de manera ilegal de la tierra, sino también avivatos, entre ellos muchos abogados.

Las zonas más afectadas con ese despojo jurídico, del que el Estado es la principal víctima, con al menos 600.000 hectáreas despojadas, han sido la altillanura (zona de Meta, Casanare y Vichada), Norte de Santander, la costa Caribe y Antioquia. Otras 400.000 hectáreas pertenecían a particulares.

De acuerdo con la Superintendencia, el despojo jurídico es aquel en el que a través de documentos públicos se transfiere ilegalmente la propiedad. En esos trámites han mediado la coacción, el constreñimiento, la falsedad o la suplantación.

Una de las modalidades más utilizadas fue la de las ventas forzadas, en la que se obliga al dueño de un terreno a entregar el predio.

Como ejemplo de esto están las más de 90 fincas que adquirió en Córdoba y Urabá, a través de poderes, Sor Teresa Gómez, cuñada del asesinado jefe paramilitar Carlos Castaño. En este despojo también se detectaron firmas y poderes falsos.

Otra modalidad empleada ha sido la de las ventas a bajo precio, que han quedado en evidencia con terrenos cedidos por un valor muy inferior al de su avalúo comercial o catastral, aprovechando la situación de vulnerabilidad del vendedor.

En Apartadó (Antioquia), por ejemplo, se encontró que en el 2006 se vendió por 400.000 pesos una finca de 28 hectáreas.

La suplantación del propietario es otra irregularidad en la transferencia de predios que se repitió con frecuencia. El caso concreto fue el de Hernando Cardona Higuíta, quien en noviembre de 1997 fue obligado por las Autodefensas a salir de la vereda Los Cedros, en Mutatá, y un mes después fue asesinado.

Sin embargo, el 7 de enero y el 7 de febrero del 2000, más de dos años después de su homicidio, suscribió dos escrituras públicas de compraventa del inmueble.

De la misma manera se detectaron varias irregularidades en las que estuvieron involucrados funcionarios estatales, particularmente del Incora, el Incoder y de la misma Superintendencia de Notariado.

Dentro de este punto se encontraron alteraciones con 13 diferentes tipos de actos administrativos, a lo que se suma que en algunos casos, incluso, se montaron oficinas paralelas de estos organismos.

Así ocurrió en el Magdalena con 134 fincas que fueron tituladas a parceleros por el Incora y que luego, entre 1997 y el 2000, la misma entidad revocó la adjudicación con el argumento de que fueron abandonadas o incumplieron con el pago de créditos. Esas tierras terminaron en manos de desmovilizados de las Auc, de familiares o de testaferros.

La tarea ahora para recuperar el millón de hectáreas despojadas a través de trampas jurídicas ya está en proceso.

Algunos ejemplos de apropiación

En 3 años, venden terreno 48 veces

La tradición del predio Sabastropol, ubicado en San Luis (Antioquia), inicia en 1958 con la venta que hizo Jorge E. Llano de sus mejoras, que tiene como colono desde el 25 de julio de 1936, a Gerardo Quintero.

En la escritura inicial establece que vende mejoras en un área de 10.500 hectáreas, pero desde 2007 se han efectuado 48 compraventas de derechos de cuota y en cada una de esas negociaciones el área del predio ha aumentado.

En la última escritura, registrada el primero de noviembre del 2010, señala que el área del terreno es de 24.000 hectáreas.

Después de venta, predio triplicó área

El predio Villa Concha, en el parque Tayrona (Magdalena), fue adquirido en 1964 por medio de una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio. En ese momento el terreno tenía un área de 400 hectáreas.

Pero en 1975, según la escritura de venta, el predio ya tiene 1.389 hectáreas. Ese mismo año se vendieron 968 hectáreas a Agrocolombiana del Desarrollo Ltda. y se reserva la parte restante.

Pero según la matrícula -de esas 421 hectáreas reservadas- la cabida total es de 1.577,8 hectáreas. Este aumento, de acuerdo con el Supernotariado, no tiene sustento técnico ni jurídico.

Con cuatro falsas tradiciones venden finca

En la matrícula catastral inicial, la finca La frontera, en el municipio de San Martín (Meta), tenía 20.000 hectáreas.

Luego, el 16 de septiembre de 1981, ante el juzgado primero promiscuo municipal de esa población se inscribió una declaración extrajuicio en la que Libardo Mora Argaña señala que la extensión real es de 38.000 hectáreas.

Después, según la Superintendencia de Notariado, se han venido realizando compraventas parciales de 6.000, 4.000, 8.000 y 14.000 hectáreas con falsas tradiciones. A través de la inscripción de esos actos ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos se les ha otorgado pleno dominio a los compradores.

Entrevista

‘En un año esperamos recuperar baldíos’: Superintendente de Notariado y Registro, Jorge Enrique Vélez García.

¿Cómo se constituye el despojo jurídico de tierras?

No es algo material ni que sacaron a la gente a la fuerza de sus inmuebles, sino que, vía documentos jurídicos, elaboraron registros y con ellos lograron legalizar escrituras o resoluciones de adjudicación de predios. Este es un asunto que estamos investigando desde hace aproximadamente año y medio.

¿Por este medio a cuánto puede ascender el despojo?

En baldíos tenemos detectadas unas 600.000 hectáreas y en predios de particulares unas 400.000. Aunque sabemos que en los baldíos son muchísimo más, creemos que pueden ser un millón, que es el compromiso que tenemos por recuperar.

Con 65 trampas jurídicas se han robado un millón de baldíos en 20 años

¿Quiénes han sido los despojadores jurídicos?

Hay de todo. Hay avivatos, hay de cuello blanco, de cuello gris, paramilitares, guerrilla. Lo que tenemos claro es que tras de todos ellos debe haber personas que conocían muy bien de derecho registral y mucho de derecho agrario.

¿En cuánto tiempo esperan recuperar los predios?

Esperamos tener los baldíos recuperados a más tardar en un año.

¿Qué va a pasar con los despojadores?

Nosotros adelantamos todo el proceso de recuperación y si hay una falsificación o cualquier otro delito, de inmediato se le pasa a la Fiscalía para que proceda.

www.eltiempo.com/justicia/robo-de-baldios-en-colombia-con-trampas-juridicas_12720277-4