

# Bienes, conflicto armado y la necesidad de la verdad

*Omar Hernández Garay*

Presentamos este informe en homenaje de todos ellos y de todas ellas. Lo presentamos, además, como un mandato de los ausentes y de los olvidados a toda la Nación. La historia que aquí se cuenta habla de nosotros, de lo que fuimos y de lo que debemos dejar de ser. Esta historia habla de nuestras tareas. Esta historia comienza hoy.

Salomón Lerner Febres  
Presidente Comisión de la Verdad y Reconciliación, Perú

## Del registro a la protección de los bienes

Las noticias publicadas en los medios de comunicación sobre el incendio, alteración y pérdida de los medios de registro de los bienes inmuebles en la costa norte de Colombia, y su coincidencia con la muerte de dos registradores de instrumentos públicos, en los últimos meses, se convierten en una denuncia cruda y real, de un macabro negocio que busca legalizar los predios inmueble que a sangre y fuego han sido despojados de sus verdaderos dueños tenedores o poseedores de buena fe.

La denuncia es muy grave, por lo que significa atacar a la institución que por mandato legal debe realizar el registro en las oficinas regionales de notariado y registro, cuando justamente el trámite adelantado por esta dependencia del Estado, es la de protocolizar la compra y venta de bienes inmuebles, entre otras funciones. En caso de venta de bienes inmuebles por mandato legal, esta inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos se convierte en el perfeccionamiento de los contratos de compra y venta de esos bienes, por ser un negocio esencialmente formal y que solo se perfecciona con la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar donde se encuentra ubicado el bien sometido a registro.

En esencia la pérdida, alteración e incendio de los documentos y actas de registro de las oficinas de instrumentos públicos buscan eliminar cualquier evidencia del registro y de sus verdaderos propietarios: las víctimas de violaciones a los derechos humanos, sus sobrevivientes o los desplazados, que durante décadas, se les ha obligado a salir de sus tierras, algunos con las firmas de promesas de compraventas y otros con las firmas de documentos escriturales a favor de sus victimarios, de sus desplazadores.

Un elemento fundamental de la función del Estado, contemplado también en las normas internacionales, es el reconocimiento del registro como un elemento central garante de la fe pública y la autenticidad de los actos y manifestaciones de los particulares entre si o frente al Estado. Por lo anterior, el intento de los grupos armados ilegales se convierte entre otros delitos en una estrategia que atenta contra la obligación de los Estados de garantizar a los propietarios de bienes inmuebles el disfrute pleno y pacífico de sus bienes. Con la destrucción de los registros y archivos de estos bienes se busca propiciar una reconstrucción, con nueva información, pero con datos falseados y manipulados; arrebatarse los bienes inmuebles y propiciar a la fuerza una legalización de bienes inmuebles adquiridos de manera ilícita, bienes que arrebataron a sus víctimas y/o a sus sobrevivientes.

De manera alguna es casual, el intento de legalización de la fortuna ilegal de los grupos armados al margen de la ley, de una fortuna representativa en cantidad, pero ilegal en su origen, y por tanto corresponde a las autoridades judiciales del Estado establecer un inventario real sobre la totalidad de los bienes despojados por los grupos armados ilegales y establecer políticas públicas que den garantías a los verdaderos propietarios, de retomar la posesión pacífica de sus propiedades e indemnizarlos por lo ocurrido.

El congelamiento de la inscripción de este tipo de inmuebles no basta, si esto no se acompaña de medidas de orden legal, que declara la imposibilidad de adquirir los bienes inmuebles, de víctimas de violaciones a los derechos humanos, sus sobrevivientes o de población desplazada, que de manera sumaria pruebe la tenencia del inmueble, con anterioridad al episodio violento, y declarar la imposibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de los bienes inmuebles que se han despojado con ocasión del conflicto armado que se vive en Colombia. O sometiendo a sus propietarios a faltas de una expresión genuina de la voluntad de vender. La extorsión, las amenazas y el chantaje se constituyen en causales de impedimento para lograr la declaración mediante sentencia judicial del fenómeno de la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles.

En relación con los controles legales, por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, se requiere robustecer el sistema nacional de registro, garantizando también, que este ente encargado de velar por la transparencia, buena fe y legítima voluntad de las partes, cuente con los medios legales que le permitan mantener esta vigilancia a las oficinas de registro de instrumentos públicos, de su adecuada y oportuna preparación en este tema de los bienes producto de actos de violencia para lograr una rápida y oportuna observación de estos inmuebles y de su legalización .

Una acción de prevención de la compra y venta de los bienes producto de actividades, asociadas a las violaciones de los derechos fundamentales se debe caracterizar por la protección auténtica y la prevalencia de los derechos de las

víctimas a sus propiedades, bienes muebles o inmuebles. Se requiere adoptar reformas legislativas tanto en las normas del código civil, contenidas en los 762 a 781, las normas contenidas en la ley 446 de 1998 y otras normas concordantes, en la perspectiva de negar la prescripción adquisitiva de bienes obtenidos mediante el uso de la fuerza sobre sus propietarios o sus sobrevivientes en hechos relacionados con violaciones a los derechos humanos o desplazamiento forzado de personas.

Pero las propuestas antes anotadas deben procurar el establecimiento legal de una normatividad de orden interno que establezca un sistema nacional de defensa a los bienes y al patrimonio de víctimas de violaciones a los derechos humanos, que cuente además con diferentes organismos del estado y defensores públicos para lograr un procedimiento especial en la jurisdicción civil que de manera efectiva y rápida restituya los derechos de las víctimas.

### **Territorio y grupos étnicos**

Estas reflexiones no pretenden acabar con un debate necesario sobre la situación de los territorios y grupos étnicos, su situación especialmente delicada, en la escenificación de graves violaciones a los derechos humanos de miembros de estos grupos, como lo es el despojo de sus territorios.

El proceso de comunidades negras, se convirtió, por medio de la aplicación de la ley 70 de 1993, en una valiosísima herramienta en la búsqueda de la legalización de los territorios de comunidades afro descendientes, pero en los últimos meses se ha denunciado la existencia de un plan estatal de suspender la titulación a los consejos comunitarios.

Las tierras de las comunidades afro colombianas y ancestrales están siendo ocupadas y sembradas con palma africana, cultivo no tradicional que ha convertido nuestros bosques y selvas al cuidado de comunidades afro colombianas e indígenas, materializando en la práctica una contra-reforma agraria a favor de los monocultivos y la concentración de la propiedad. Y el desmonte de los usos y costumbres tradicionales y ancestrales mencionados y reconocidos en la ley 70 de 1993.

Sin duda, las presiones de los grupos armados irregulares han llegado al extremo sobre comunidades y territorios objeto de titulación. Las reformas legales y las propuestas de desmonte de las garantías de las minorías étnicas representan el desmonte de las normas constitucionales, mediante las cuales se les reconoce a estos grupos étnicos sus formas de gobierno, su territorio, su jurisdicción y sus autoridades. Es evidente un nuevo genocidio y un exterminio social, político y territorial que se pone en franca contravía de las normas internacionales de protección: el incumplimiento sistemático de convenios internacionales de los

cuales Colombia es parte se manifiesta con políticas de discriminación por razones raciales que ya llegan a la trasgresión de las normas penales, delitos reconocidos en la jurisdicción penal internacional.

Los grupos de víctimas, las minorías étnicas, los desplazados y todas las personas sometidas al despojo violento de sus bienes inmuebles requieren de garantías reales para oponerse a los procesos de legalización y evitar su registro a nombre de personas relacionadas con la actividad de grupos armados al margen de la ley. El país requiere un debate, serio, profundo y sereno sobre la propiedad que se construye por encima de las víctimas de violaciones a los derechos fundamentales. Sin miedo alguno esta sociedad necesita conocer la verdad sobre la estructura mediante la cual se ejecutaron planes y contra-reformas agrarias y urbanas; y conocer quiénes, cuándo y cómo se llevaron todo, hasta la esperanza de millones de colombianos como un acto de reparación a la memoria de quienes todo lo perdieron por la injusticia de un conflicto que a sangre y fuego, con mentiras, engaños y violencia establecieron un orden autoritario en un tierra de desarraigados.