

CREDITOS DE TIERRAS - Nulidad del acto de la Caja Agraria en liquidación que rechazó reclamación / CREDITO DE TIERRAS A EMPRESA COMUNITARIA - Escritura pública como fuente de obligación celebrada con anterioridad a la toma de posesión de la Caja Agraria / CAJA DE CREDITO AGRARIO EN LIQUIDACION - Reconocimiento y pago de crédito de tierras

Mediante el acto acusado el Liquidador de la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN rechazó la reclamación presentada por el actor, por "... la suma correspondiente al crédito de tierras concedido por ustedes a dicha empresa" (Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda). El artículo 34 de la Ley 160 de 1994, que el actor invoca como violado, preceptúa: (...). No puede perderse de vista que la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda constituyó hipoteca en favor de la CAJA AGRARIA S.A., precisamente para garantizar el crédito que esta Institución le otorgó para pagar el 30% del valor de los predios adquiridos al actor, hipoteca que se encuentra vigente sobre tales predios, luego no puede afirmarse, como lo hizo Tribunal con fundamento en la cláusula sexta de la Escritura mediante la cual se constituyó el gravamen, que la CAJA AGRARIA S.A. nunca contrajo compromiso cierto con la empresa compradora ni con el vendedor. En consecuencia, la Sala declarará la nulidad de los actos acusados y, a título de restablecimiento del derecho, ordenará a la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO S.A. EN LIQUIDACIÓN que reconozca y pague la acreencia del señor ROGELIO CORREA CANTOR por su valor actual, que es el siguiente: Valor actual = Valor Inicial x I_1 / I_2 = \$111'000.000,00 x 189,96/98,25=\$214'611.298,71. Donde I_1 es el IPC del mes de agosto de 2008, e I_2 el del 6 de julio de 1998.

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN PRIMERA

Consejero Ponente: CAMILO ARCINIEGAS ANDRADE

Bogotá, cuatro (4) de septiembre de dos mil ocho (2008)

Radicación número: 25000-2324-000-2001-00213-01

Actor: ROGELIO CORREA CANTOR

Demandado: CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACIÓN y el INCORA.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el demandante, ROGELIO CORREA CANTOR, contra la sentencia de 27 de noviembre de 2003, mediante la cual el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Sección Primera, Subsección B) declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva

respecto del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA); declaró no probadas las excepciones de caducidad de la acción, de inexistencia de la obligación, de falta de integración del litisconsorcio y de inepta demanda; y denegó las pretensiones de la demanda formulada contra la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACIÓN y el INCORA.

I. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA

El 2 de marzo de 2001, el ciudadano ROGELIO CORREA CANTOR, en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho instituida en el artículo 85 del Código Contencioso Administrativo, presentó la siguiente demanda:

1.1. Pretensiones

1.1.1. Que es nula la Resolución 1 de 2000 (8 de agosto), en cuanto el Liquidador de la CAJA DE CRÉDITO, AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO S.A. EN LIQUIDACIÓN rechazó la reclamación de una suma de dinero a favor del actor.

1.1.2. Que es nula la Resolución 2028 de 2000 (14 de junio), mediante la cual el Liquidador mantuvo la decisión anterior al resolver el recurso de reposición.

1.1.3. Que a título de restablecimiento del derecho se ordene aceptar dentro del proceso de liquidación de la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN la reclamación presentada por el actor, y reconocer la obligación contraída por la CAJA en la compraventa con subsidio de tierras del INCORA, contenida en la Escritura Pública 424 de 6 de agosto de 1998 de la Notaría Única de Silvania (Cundinamarca); se ordene el pago de esta obligación con cargo a los bienes de la masa de la liquidación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 300, numeral 5 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por la Ley 510 de 1999; y se ordene el pago y reconocimiento de la suma de ciento once millones de pesos (\$111'000.000.00), saldo insoluto de aludida operación de venta con subsidio de tierras de los terrenos de propiedad del actor, suma sobre la cual deberán reconocerse intereses de mora desde el momento en que se hizo exigible y hasta el día del pago.

1.1.4. Que se condene en costas a las demandadas.

Hechos

- La Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda se acogió al programa de Reforma Agraria reglado en los capítulos IV y V de la Ley 160 de 1994, y compró a ROGELIO CORREA CANTOR los predios situados en Silvania y descritos en la Escritura Pública 424 de agosto de 1998 de la Notaría Única de dicha población, quien actuó de acuerdo con el INCORA y la CAJA AGRARIA S.A. en desarrollo del mencionado programa. Se estipuló que el pago se efectuaría con recursos de bonos agrarios del INCORA y con el crédito que la CAJA AGRARIA S.A. otorgó a la empresa compradora, pago que la CAJA debería efectuar directamente al vendedor.
- La Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda constituyó hipoteca a favor de la CAJA AGRARIA S.A. como garantía del crédito que ésta otorgó al comprador, inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; en la Escritura Pública la CAJA AGRARIA S.A. figuró como otorgante.
- Los requisitos para hacer el pago, fijados en la cláusula cuarta del contrato, se cumplieron cabalmente, pues el terreno fue entregado a la empresa compradora el 10 de septiembre de 1998 y la Escritura Pública de compraventa con hipoteca quedó registrada, de todo lo cual se informó al Director de la CAJA AGRARIA S.A. de Silvania en comunicación del 16 de septiembre de 1998, de modo que quedó a favor del vendedor ROGELIO CORREA CANTOR una obligación expresa, clara y exigible, razón por la cual éste solicitó el pago de los terrenos a la deudora mediante petición que fue coadyuvada por oficio MP 1242 del 5 de octubre de 1998 del Director de la CAJA AGRARIA S.A. de Silvania a la Gerente Regional de Cundinamarca, en que solicita autorización para hacer el desembolso del dinero, pese a lo cual el pago no se ha llevado a cabo.
- La CAJA AGRARIA S.A. entró en liquidación, y por no haberle pagado a ROGELIO CORREA CANTOR la suma adeudada, éste se hizo parte oportunamente; sin embargo, al resolver sobre la calificación y graduación de los créditos el Liquidador rechazó la reclamación del vendedor alegando fuerza mayor o caso fortuito, aduciendo que por hallarse en proceso de liquidación *“no puede desarrollar operaciones activas de crédito”*.

1.3. Normas violadas y concepto de la violación

El actor considera violados los artículos 34 de la Ley 160 de 1994; 835 y 871 del C. de Co.; 293, 295-9 y 295-10 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y 35 del C.C.A.

Sostiene que la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN no ha entendido la verdadera realidad de la obligación que contrajo con él, quien suscribió la Escritura Pública de venta y entregó sus terrenos a los beneficiarios del subsidio, La entidad califica esta negociación como “operación activa de crédito”, cuando lo cierto es que a CORREA CANTOR no se le va a conceder ningún mutuo, pues lo que le deben es el valor de unas tierras que vendió y entregó de buena fe en una negociación celebrada por motivos de interés social y utilidad pública. Lo que adeuda la CAJA AGRARIA S.A., si bien obedece al crédito otorgado a un tercero, no es el resultado de un préstamo otorgado al vendedor CORREA CANTOR; el pago que a éste debe hacerse no puede considerarse como operación activa de crédito, sino la solución de la deuda que contrajo la entidad cuando suscribió la Escritura Pública de venta, El vendedor no puede perder sus terrenos y su dinero en virtud de tal argumentación.

El hecho de que la entidad haya entrado en proceso de liquidación antes de hacer el pago no puede conducir al desconocimiento del derecho de crédito del actor, ni a la violación del principio *par conditio creditorum*, pues se estaría conculcando un derecho legítimamente adquirido.

Al otorgar la Escritura Pública tanto el INCORA como la CAJA AGRARIA S.A. comprometieron su responsabilidad y, por tanto, los derechos del demandante, adquiridos en forma legítima, no pueden desconocerse por la entidad que entró en liquidación, y menos cuando el derecho al pago del precio de los terrenos no dependía del capricho de la CAJA AGRARIA S.A. sino que derivaba directamente de la Ley 160 de 1994, que condicionó el desembolso al otorgamiento y registro del documento de venta.

La conducta de la CAJA AGRARIA S.A. en liquidación transgredió las normas mercantiles que se indicaron como quebrantadas y evidencia el ánimo de eludir sus obligaciones.

Finalmente, el actor observa que el crédito reclamado surgió antes de la disolución y apertura del proceso liquidatorio de la CAJA AGRARIA S.A.

2. LA CONTESTACIÓN

2.1. El INCORA propuso las siguientes excepciones:

- Falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que la obligación de pagar el crédito corre a cargo de la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN, aparte de que los actos acusados provienen de dicha entidad.

- Pago total de la obligación a cargo del INCORA, pues de conformidad con la Escritura Pública 424 del 6 de agosto de 1998 de la Notaría Única de Sylvania la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda se comprometió a pagar el 70% de la negociación, y el INCORA manifestó su voluntad de otorgar el subsidio de tierras al comprador y pagó directamente al vendedor, a satisfacción, lo de su cargo.

Con fundamento en los artículos 217 y 267 del C.C.A., 54 y s.s. del C. de P.C. y 1602 del C.C. el INCORA formuló llamamiento en garantía a la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda.

2.2. La CAJA DE CRÉDITO AGRARIO Y MINERO S.A. EN LIQUIDACIÓN sostiene que según los artículos 293 y 295 numeral 9 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la liquidación de una entidad por parte de la Superintendencia Bancaria (Superintendencia Financiera) es una medida excepcional encaminada al pago rápido y gradual del pasivo externo, con sujeción a las reglas de prelación fijadas por la ley. Esta situación impide que el liquidador continúe con el giro ordinario de los negocios de la entidad, pues su competencia se reduce a pagar con los recursos de la entidad intervenida los gastos de la liquidación y los créditos.

Propuso las siguientes excepciones:

- Caducidad, puesto que la Resolución que agotó la vía gubernativa fue notificada el 17 de noviembre de 2000, de suerte que el término para demandar venció el 17 de marzo del mismo año; y como según el Magistrado Ponente tanto la

presentación personal del poder como de la demanda no se hicieron legalmente y este yerro solo se subsanó el 17 de abril siguiente, para entonces la acción había caducado.

- Inexistencia de la obligación, por cuanto el liquidador no puede realizar operaciones activas de crédito; en consecuencia, no existe a cargo de la CAJA una obligación expresa, clara y exigible, y menos cuando el préstamo fue tramitado por la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda y con el actor no se celebró contrato alguno.

- Falta de integración del contradictorio, pues la demanda también debió dirigirse contra la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda, por ser la obligada a pagar la totalidad del precio del contrato.

- Inepta demanda, ya que en su texto solamente se indican las normas violadas, más no el concepto de la violación.

- Improcedencia del pago de intereses, dado que según la jurisprudencia y la doctrina a partir de la fecha de toma de posesión se entiende que la intervenida no está en mora, razón por la cual no es procedente la petición encaminada al pago de intereses de mora.

2.3. La Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda, llamada en garantía, alude a los convenios que se celebraron con miras a solucionar la problemática social de la región del Sumapaz y del sur de la Sabana, en desarrollo de los cuales fueron presentados al INCORA y a la CAJA AGRARIA S.A. los terrenos pertenecientes a ROGELIO CORREA CANTOR. Por sugerencia de la CAJA AGRARIA S.A. se constituyó la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda que después figuró como compradora y beneficiaria del crédito de explotación de tierras con cuyo desembolso se pagaría al vendedor CORREA.

Anota que las operaciones realizadas se frustraron por la negativa de la CAJA AGRARIA S.A. a desembolsar el crédito, como era su obligación derivada de la escritura pública de compraventa y de la Ley 160 de 1994. Por lo tanto, el INCORA debe asumir las omisiones ilegales de la CAJA AGRARIA S.A., pues de conformidad con la normativa citada, al Instituto le corresponde impulsar los procesos de reforma agraria, y contaba en su momento con los recursos necesarios.

Tanto el INCORA como la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN son quienes deben responder por el valor de las tierras compradas, que no el llamado en garantía.

Se refiere al Convenio Interadministrativo de Cofinanciación 53 de 1998 suscrito entre el INCORA y el Departamento de Cundinamarca y concluye que *“tan clara es la obligación del INCORA de responder por los procesos de reforma agraria, que cuando se evidenció el problema de intervención de la CAJA AGRARIA S.A., se aprestó a celebrar nuevos convenios de co-financiación con las entidades para así cumplir con los fines que le son propios”*.

Finalmente, se opone al llamamiento en garantía, porque si bien es la actual propietaria de los terrenos, quien se obligó a pagarlos fue la CAJA AGRARIA S.A. y, en su defecto, el INCORA.

II. LA SENTENCIA APELADA

Con respecto al INCORA, el Tribunal considera que debe prosperar la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, primero, por estar probado que la entidad pagó con bonos agrarios la suma a que se obligó en la escritura pública de venta y, segundo, porque el INCORA no tuvo injerencia ni participación en los actos administrativos en que la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN se negó a pagar el dinero adeudado.

En cuanto a la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN no está probada la excepción de caducidad, pues si bien los defectos señalados por el Magistrado Ponente fueron subsanados el 17 de abril de 2001, la demanda se presentó dentro del término fijado en el artículo 136 del C.C.A, el cual quedó interrumpido según lo dispuesto en el artículo 143 ídem, primera parte de su segundo inciso.

En cuanto a la falta de integración del contradictorio, observa que la Empresa Comunitaria Monterrey La Esmeralda fue llamada en garantía.

A la excepción de inepta demanda por falta del concepto de violación, tampoco le encuentra asidero, pues de lo narrado se desprende que el criterio del actor se encamina a demostrar que con el incumplimiento del contrato de compraventa se quebrantaron las normas que indica como transgredidas.

Finalmente, sobre el conflicto planteado en la demanda, el Tribunal argumenta que en la cláusula cuarta del contrato aparecen dos relaciones contractuales: una, entre comprador y vendedor; y otra, entre comprador y la CAJA AGRARIA S.A., quien no contrajo obligación alguna a favor del vendedor ROGELIO CORREA CANTOR, puesto que el precio debía ser pagado por el comprador, y no por un tercero ajeno a la relación contractual.

De otro lado, en la cláusula sexta del referido contrato se estipuló que la CAJA AGRARIA S.A. por el hecho de suscribir la Escritura Pública no se obligaba ni prometía celebrar operación alguna con los hipotecantes, pues quedaba en absoluta libertad de celebrarla o no, luego en ningún momento contrajo compromiso cierto con la empresa compradora.

Finalmente, considera el Tribunal que el Liquidador de la CAJA AGRARIA S.A. obró de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, ya que *“no le estaba permitido a la luz de las disposiciones que rigen su labor desembolsar el valor de un crédito, dada la situación que atraviesa la entidad a su cargo”*.

Así, pues, denegó las pretensiones de la demanda.

III. EL RECURSO

3.1. El apoderado del actor plantea los siguientes argumentos de inconformidad con la sentencia:

3.1.1.- La CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN calificó la acreencia del vendedor ROGELIO CORREA CANTOR como una operación activa de crédito, no obstante que nadie debía darle dinero en mutuo; cuanto él reclama es el valor de unos terrenos que negoció con dicha entidad y con el INCORA y que entregó de buena fe al comprador.

3.1.2.- La CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN tenía de su cargo el pago de una deuda derivada de la aplicación de la Ley 160 de 1994, que no puede considerarse, por su naturaleza, como desarrollo de una operación activa de crédito. El Tribunal, con grave desacierto, confundió la relación entre la mencionada entidad y el actor.

3.1.3.- Lo resuelto conduce al absurdo de que el actor, luego de haber cumplido sus obligaciones contractuales, por virtud de la conducta de la entidad en liquidación y del fallo apelado pierda el precio de sus terrenos, pese a que su derecho fue adquirido legítimamente.

3.1.4.- La misma CAJA AGRARIA S.A. de Silvania, en su escrito de octubre de 1998, solicitó al Gerente Regional de Cundinamarca la autorización para el desembolso de la suma adeudada por ella.

3.1.5.- El Tribunal no hizo la más mínima referencia o análisis de la Ley 160 de 1994.

3.1.6.- La obligación perseguida por el actor se originó y perfeccionó con anterioridad a la disolución y apertura del proceso liquidatorio de la CAJA AGRARIA S.A.

3.1.7. Decisiones como la apelada, solamente *“desestimulan la participación en procesos de reforma agraria, ya que resulta un pésimo negocio apoyar al Estado en estas tareas, si los propietarios van a terminar perdiendo tierras y dineros”*.

3.2. En su alegato, la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN adhiere a lo expuesto por el Tribunal, pues considera que de las cláusulas del contrato no surgió obligación alguna a favor de ROGELIO CORREA CANTOR y que, por tanto, no fue desvirtuada la presunción de legalidad de los actos acusados.

3.3. El actor reitera lo expuesto tanto en su demanda, como en su escrito de apelación y agrega que *“no puede olvidarse, tampoco, que con la firma de la Escritura Pública 424 de 1998, el INCORA y la CAJA AGRARIA S.A. comprometieron su responsabilidad frente al vendedor de los terrenos, señor ROGELIO CORREA CANTOR, y fue bajo esa premisa que tanto la Empresa Comunitaria como el señor CORREA CANTOR adelantaron todas las gestiones a su cargo, quedando solamente pendiente el desembolso por parte de la CAJA”*.

IV .- CONSIDERACIONES DE LA SALA

Mediante el acto acusado el Liquidador de la CAJA AGRARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN rechazó la reclamación presentada por el actor, por *“... la suma correspondiente al crédito de tierras concedido por ustedes a dicha empresa”* (Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda).

La negativa se fundamentó en la causal de “FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO: Imposibilidad por parte de la liquidada para cumplir la obligación reclamada, toda vez que el liquidador sólo tiene competencia para realizar los actos tendientes a la liquidación de la Entidad y no puede desarrollar operaciones activas de crédito”.

Por Escritura Pública 424 de 6 de agosto de 1998¹ el señor ROGELIO CORREA CANTOR transfirió a favor de la Empresa Comunitaria Monterrey - La Esmeralda el derecho de dominio y posesión sobre los predios rurales Monterrey, La Luisa, La Cabaña, La Palma, La Soledad y La Esmeralda. En la cláusula primera de este instrumento, el señor Arturo Isaías Buitrago en su propio nombre y en representación de la empresa manifestó:

«PRIMERO: Que constituyen hipoteca abierta de primer grado a favor de **LA CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO**, entidad bancaria domiciliada en Bogotá, que en el texto de esta Escritura se llamará simplemente **LA CAJA**, sobre los siguientes inmuebles: **1.- GLOBO DE TERRENO DENOMINADO MONTERREY...2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA ESMERALDA [...] CUARTO.-** Que esta hipoteca garantiza a **LA CAJA** toda clase de obligaciones, de cualquier naturaleza que sean y cualquiera que sea su origen, que en esta fecha estén adeudando **LOS HIPOTECANTES** a **LA CAJA** o que en el futuro lleguen a adeudarle, háyalas contraído directamente aquellos respecto de ésta, o que **LA CAJA** haya adquirido los créditos respectivos de cualquier persona en virtud de cesión, subrogación o a cualquier otro título derivativo, y **trátase de obligación contraída exclusivamente por LOS HIPOTECANTES**, o conjuntamente con otra u otras personas. **Las obligaciones garantizadas pueden provenir de préstamos, descuentos, negociación de cheques, endoso de títulos valores, cesión de créditos civiles o comerciales, fianzas, avales, garantías bancarias, sobregiros en cuentas corrientes, cartas de crédito, y en general de cualquiera de las operaciones que LA CAJA está facultada para celebrar conforme a lo que constituye su objeto como persona jurídica. Tales obligaciones pueden constar en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados oficiales y en general en cualquier clase de documento de contenido civil o comercial, públicos o privados y se harán efectivas por LA CAJA en los términos en que consten en el respectivo título. [...]**»

En la cláusula cuarta de este instrumento se estipuló:

«CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 160 de 1994, las partes acordaron como precio de venta el inmueble objeto del presente contrato, conforme lo consignado en el Acta de Concertación suscrita entre las partes el día 31 de diciembre de 1997, la suma de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$370'000.000.00) M/CTE, que se pagará de la siguiente manera: a) Un contado inicial que corresponde al 30% por valor de la negociación, o sea la suma de CIENTO ONCE MILLONES DE PESOS (\$111'000.000.00) M/CTE., con el producto del crédito que para el efecto otorgará la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, al COMPRADOR, **el cual será girado directamente al VENDEDOR por la entidad crediticia dentro de los 30 días siguientes al registro de la presente escritura.** b) El 70% restante, esto es, DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$259'000.000.00) M/CTE., se cancelará en Bonos Agrarios que en su totalidad corresponde al subsidio que el INCORA otorgó al COMPRADOR [...]»

¹ Folio 46 del cuaderno principal.

Para la Sala es claro que de la Escritura Pública 424 de 1998 surgieron cuatro tipos de relaciones contractuales: la primera, entre la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda (compradora) y el señor ROGELIO CORREA CANTOR (vendedor); la segunda, entre el INCORA y el señor ROGELIO CORREA CANTOR (vendedor); la tercera, entre el señor ROGELIO CORREA CANTOR (vendedor) y la CAJA AGRARIA S.A. (entidad financiera que se comprometió a girar directamente al vendedor la suma de ciento once millones de pesos, valor del crédito por ella otorgado a la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda); y la cuarta, entre la CAJA AGRARIA S.A. (otorgante del crédito y a favor de quien se constituyó la hipoteca) y la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda (compradora y quien constituyó la hipoteca a favor de la CAJA AGRARIA S.A. por virtud del crédito que ésta le otorgó para girar su valor directamente al vendedor.

Fue así como el 16 de septiembre de 1998 el vendedor presentó al Director de la CAJA AGRARIA S.A. de Sylvania (Cundinamarca) el siguiente escrito²:

«Con relación a la venta de los predios de mi propiedad denominados MONTERREY Y OTROS Y LA ESMERALDA ubicados en el Municipio de Sylvania Cundinamarca, a la Empresa Comunitaria 'Monterrey-La Esmeralda', representada legalmente por el señor Arturo Isaías Buitrago, adquiridas mediante subsidio del Incora y crédito hipotecario de la Caja Agraria, protocolizada con la Escritura No. 424 de la Notaría Única de Sylvania, le anexo los siguientes documentos:

«1.- La primera copia de la Escritura No. 424 de fecha 06 de Agosto de 1998 de la Notaría Única de Silvana, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasuga, con su Certificado de Libertad y el formulario de Calificación –Constancia de Inscripción-expedido por dicha oficina.

«2.- Original de acta de fecha 10 de septiembre de 1998 donde se consigna la entrega de los predios ya señalados a la empresa comunitaria 'Monterrey-La Esmeralda', suscrita por el Doctor Fernando Camargo en representación del Incora, las 17 personas que conforman dicha empresa comunitaria y el suscrito.

«Cumplido estos requisitos, solicito que una vez se haya desembolsado por lo menos uno de los créditos de producción, me sea girado en cheque de gerencia la suma correspondiente al crédito de tierras concedido por ustedes a dicha empresa».

Por su parte, el Director de LA CAJA AGRARIA S.A. de Sylvania, el 5 de octubre de 1998 cursó la siguiente comunicación a la Gerente de la Regional Cundinamarca de la CAJA AGRARIA S.A.³:

«REF. DESEMBOLSO CRÉDITO

«Por medio de la presente solicito su valiosa colaboración a fin de que nos autorice el desembolso del crédito de reforma agraria de la EMPRESA COMUNITARIA MONTERREY-LA ESMERALDA, aprobado por la Vicepresidencia Comercial en

² Folio 63 del cuaderno principal.

³ Folio 69 del cuaderno principal.

comunicación No 000031 de Enero 15/98 y No 00064 de Enero 19/98 por la suma de CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS MCTE (\$197'910.000.00).

«Lo anterior obedece a que dicha Empresa Comunitaria cumplió con los requisitos exigidos por la entidad».

Tal como se aprecia en el expediente⁴, de la suma anterior, \$111'000.000.00 corresponden al crédito otorgado por concepto de tierras, y la diferencia, esto es, \$86'910.000.00, a créditos otorgados para ganadería, arveja, habichuela, mora y tomate para las parcelaciones Monterrey y La Esmeralda.

El artículo 34 de la Ley 160 de 1994, que el actor invoca como violado, preceptúa:

“Artículo 34. La forma de pago a los propietarios de los predios que adquieran los campesinos mediante la modalidad de adquisición de tierras prevista en el Capítulo V, será la siguiente:

“a) El 50% del valor del predio en Bonos Agrarios;

“b) El 50% restante en dinero efectivo.

“Los recursos de los créditos de tierras que se otorguen a los campesinos adquirentes por los intermediarios financieros, serán entregados por éstos directamente al propietario, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de firma de la escritura, y serán computados como pago parcial o total de la suma que deba reconocerse en dinero efectivo. El remanente del pago en efectivo será cancelado por el INCORA con cargo al presupuesto de subsidios de tierra, en dos contados, con vencimientos a seis (6) y doce (12) meses, los que se contarán a partir de la fecha de pago del contado inicial.

“El 50% de los Bonos Agrarios será cancelado igualmente con cargo al subsidio de tierras”.

No puede perderse de vista que la Empresa Comunitaria Monterrey-La Esmeralda constituyó hipoteca en favor de la CAJA AGRARIA S.A., precisamente para garantizar el crédito que esta Institución le otorgó para pagar el 30% del valor de los predios adquiridos al actor, hipoteca que se encuentra vigente sobre tales predios, luego no puede afirmarse, como lo hizo Tribunal con fundamento en la cláusula sexta de la Escritura mediante la cual se constituyó el gravamen, que la CAJA AGRARIA S.A. nunca contrajo compromiso cierto con la empresa compradora ni con el vendedor.

En consecuencia, la Sala declarará la nulidad de los actos acusados y, a título de restablecimiento del derecho, ordenará a la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO S.A. EN LIQUIDACIÓN que reconozca y pague la acreencia del señor ROGELIO CORREA CANTOR por su valor actual, que es el siguiente:

⁴ Folio 68 del cuaderno principal.

Valor actual = Valor Inicial x I₁ / I₂ =

\$111'000.000,00 x 189,96/98,25=\$214'611.298,71

Donde I₁ es el IPC del mes de agosto de 2008, e I₂ el del 6 de julio de 1998.

Por lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO.- CONFÍRMANSE los numerales primero, segundo y cuarto de la sentencia de 27 de noviembre de 2003, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

SEGUNDO.- REVÓCASE el numeral tercero de la providencia identificada en el numeral anterior, el cual quedará así:

TERCERO.- DECLÁRASE la nulidad de las Resoluciones 1 de 2000 (8 de agosto), y 2028 del mismo año (14 de junio) en cuanto el Liquidador de la CAJA DE CRÉDITO, AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO S.A. EN LIQUIDACIÓN rechazó el reconocimiento y pago de la reclamación del señor ROGELIO CORREA CANTOR. A título de restablecimiento del derecho, **ORDÉNASE** a la CAJA DE CRÉDITO, AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO S.A. EN LIQUIDACIÓN aceptar y pagarle esta acreencia por su valor actual de Doscientos Catorce Millones Seiscientos Once Mil Doscientos Noventa y Ocho pesos con Setenta y Uno centavos (\$214'611.298,71).

Cópiese, notifíquese y, en firme esta providencia, devuélvase el expediente al Tribunal de origen. Cúmplase.

Se deja constancia de que la anterior sentencia fue discutida y aprobada por la Sala en la sesión del cuatro (4) de septiembre de dos mil ocho (2008).

MARCO ANTONIO VELILLA MORENO
Presidente

CAMILO ARCINIEGAS ANDRADE

RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA

MARTHA SOFÍA SANZ TOBÓN