



REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA DE JUSTICIA Y PAZ

MAGISTRATURA DE CONTROL DE GARANTÍAS

Barranquilla, Atlántico

Cuatro (4) de agosto dos mil veintidós (2022)

AUTO 207

(Acta 081 de 2022)

Radicado

08001221900120210001100

1. ASUNTO

El señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS, actuando en nombre propio y como representante legal de la sociedad ADQUISICIONES MORARCI SAS, a través de apoderado judicial, ha promovido **incidente de oposición a medidas cautelares** con relación al predio con matrícula inmobiliaria 040275963, ubicado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

Agotado el trámite probatorio y escuchados los alegatos de conclusión, entra la Sala a proveer de fondo conforme a lo regulado en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005¹.

2. ANTECEDENTES

2.1 A solicitud de la Fiscalía General de la Nación, una de las Magistraturas de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, con providencia interlocutoria del 7 de septiembre 2020, ordenó medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre un inmueble que se localiza en la calle 79 No. 55 – 20 de este Distrito, identificado con la MI 040275963 (*corresponde al apartamento 1502 del edificio Light Tower*), por tener relación con los hermanos MIGUEL ÁNGEL MELCHOR y VÍCTOR MANUEL MEJÍA MÚNERA, del Bloque Vencedores de Arauca de las AUC².

2.2 El 15 de febrero de 2021, a través de apoderado judicial, el señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS promovió incidente de oposición de terceros a medida cautelar³.

¹ Nota: Esta providencia tiene hipervínculos.

² Consta en el certificado de tradición de la heredad visible en el expediente digital, archivo “57Anexo24DictamenPericial023A1024”, folios 21 a 26.

³ Expediente digital, archivo “02Solicitud”.

- 2.3** El 30 de agosto de 2021 ([Auto 286, Acta 096](#)), la Sala admitió la solicitud y dispuso informar de la actuación a la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá⁴.
- 2.4** Los días 31 de agosto y 6 de octubre de 2021 se agotaron las solicitudes probatorias, el decreto de las pruebas y la fijación del litigio ([Actas 096 y 116](#))⁵.
- 2.5** Las pruebas se practicaron los días 17 y 18 de enero, así como 16 de marzo de 2022 ([Actas 001 y 028](#))⁶. El 12 de junio de la presente anualidad ([Acta 057](#)) los sujetos procesales presentaron sus alegatos de conclusión y se anunció el sentido de la decisión: *Denegar las súplicas de la demanda*⁷.

3. DEMANDA

3.1. Hechos:

- 3.1.1.** Los señores MIGUEL ÁNGEL MELCHOR y VÍCTOR MANUEL MEJÍA MÚNERA, el 27 de mayo de 2007 ofrecieron, para la reparación de las víctimas del Bloque Vencedores de Arauca de las AUC, 57 bienes, varios

⁴ Expediente digital, archivo “64Acta96MiguelMejiaSustentacionIncidente”.

⁵ Expediente digital, archivos “64Acta96MiguelMejiaSustentacionIncidente” y “79Acta116SolicitudesProbatoriasIncidenteMorarci”.

⁶ Expediente digital, archivos “84Acta001IncidentePracticaDePruebas” y “92Acta028IncAdquisicionesMorarciPruebas”.

⁷ Expediente digital, archivo “97Acta57IncidenteMorarciAlegatos”.

ubicados en Barranquilla. En dicho listado NO figura el apartamento 1502 del edificio Light Tower, sobre el que versa el incidente.

3.1.2. En la cadena de tradición del inmueble con MI 040275963 figuran, además del pretensor, CONSTRUCCIONES JURADO LIMITADA; Elsa Lucía Molinares Gómez (*quien adquirió a través de la Escritura Pública 2417 del 5 de octubre de 1998, por valor de \$88`000.000,00*); Rosa Isabel Jaraba Severiche (*el negocio consta en la Escritura Pública 2654 del 13 de septiembre de 2000, y su valor es de \$70`000.000,00*); y RUTH MARINA PÉREZ GÓMEZ (*compra que consta en la Escritura Pública 1313 del 3 de mayo de 2001, por la suma de \$70`000.000,00*).

3.1.3. El señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS entró en contacto con el bien en diciembre del año 2000, cuando lo arrendó a través de una corredora inmobiliaria. Más tarde, concretamente el 28 de mayo de 2004, suscribió contrato de promesa de compraventa con la dama Ruth Marina Pérez Gómez; pactaron que el precio sería de \$105`000.000,00, pagaderos en tres cuotas (*la primera por \$55`000.000,00, a la firma de la promesa; y las restantes, por \$50`000.000,00 cada una, con préstamo bancario con garantía real*⁸).

⁸ Banco Conavi.

- 3.1.4.** El 15 de julio de 2004 (*Escritura Pública 3390*), el caballero MORENO ARCINIEGAS adquirió el bien objeto del incidente, el cual venía habitando desde el año 2000, y asumió el pago del crédito hipotecario hasta su cancelación definitiva, ocurrida el 23 de mayo de 2012.
- 3.1.5.** El 29 de diciembre de 2017 (*Escritura Pública 4080*) el señor MANUEL ANGELLO MORENO aportó, a la sociedad comercial ADQUISICIONES MORARCI SAS, 4 bienes, dentro de los que se encuentra el apartamento 1502 del edificio Light Tower. Más adelante, en septiembre de 2021, el predio fue afectado con medidas cautelares en el marco del proceso de Justicia y Paz.
- 3.1.6.** Los actos delictivos de los hermanos MIGUEL ÁNGEL MELCHOR y VÍCTOR MEJÍA MÚNERA apenas se hicieron públicos en el año 2007, época en la que entregaron bienes para la reparación de los afectados con el conflicto armado no internacional.
- 3.1.7.** La compra y posterior aporte del inmueble en discusión dejaron rastros en el sistema financiero, lo que demuestra la capacidad económica y la buena fe cualificada del incidentante, quien desplegó acciones para comprobar la licitud de la negociación, concretamente, la revisión del certificado de tradición.

3.2. Pretensión:

“Se ordene **LEVANTAR LAS MEDIDAS CAUTELARES DE EMBARGO, SECUESTRO Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO** del predio urbano identificado con la matrícula inmobiliaria 040-275963, referencia catastral 01-03-0604-0436-914 apartamento 1502, Edificio Light Tower ubicado en la calle 79 No 55-20 en la ciudad de Barranquilla”.

4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.1. Abogado de los opositores:

El doctor IVÁN ALFREDO ALFARO GÓMEZ aseguró que con los elementos de prueba aportados logró demostrar que el apartamento fue adquirido de forma lícita *[con apego a las normas civiles, comerciales y tributarias]* y con buena fe exenta de culpa *[citó el CSJ 38715 de 2013 sobre los requisitos de esta figura]*, en tal virtud, reiteró la pretensión orientada a que se levanten las medidas cautelares.

Los fundamentos de su postura se resumen de la siguiente manera: Si bien el inmueble estuvo en cabeza de la dama Rosa Isabel Jaraba Severiche, quien, según la Fiscalía General de la Nación, tenía vínculos con el señor Mario Algarín Pión y este a su vez con los hermanos Mejía Múnera *[al parecer paramilitares]*, NO se acreditó que el señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS o la sociedad ADQUISICIONES MORARCI SAS estuviesen relacionados con ellos. // La señora Jaraba Severiche

vendió la propiedad, por medio de la Escritura Pública 1313 de mayo 2001, a la señora Ruth Marina Pérez Gómez, y solo hasta diciembre del año 2002 *[19 meses después]* el señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS entró en contacto con el bien al celebrar un contrato de arrendamiento a través de una corredora inmobiliaria. // El negocio jurídico que el señor MORENO ARCINIEGAS celebró con la propietaria inscrita del predio contó con la intermediación de una agente inmobiliaria y se materializó dos años después de habitarlo sin inconvenientes *[15 de julio del año 2004]*; además, antes de hacerse al control jurídico de la propiedad *[28 de mayo de 2004]*, celebró promesa de compraventa en la que se determinó que el precio sería \$105.000.000,00, pagaderos así: \$55.000.000,00 en efectivo y el saldo con un crédito hipotecario del banco CONAVI *[actualmente BANCOLOMBIA S.A.]*.

El banco, que tenía la capacidad económica, financiera y jurídica para investigar la propiedad, consideró que el inmueble era una garantía admisible *[de acuerdo con el Estatuto Financiero]*, por lo que era imposible exigirle al adquirente actos de diligencia mayores que la intermediación financiera. // Su cliente tenía el deber de verificar que no existieran limitaciones al derecho de dominio como en efecto hizo, fue diligente pues verificó que el inmueble pertenecía a la señora Ruth Marina Pérez Gómez. No podía sospechar que aquella no fuese la verdadera propietaria, pues la administración siempre le permitió, como arrendatario, utilizar el bien.

Durante más de 13 años el opositor ha tenido el apartamento y lo ha habitado, y para efectos de una organización adecuada de los bienes dispuso el traslado de la propiedad a la sociedad ADQUISICIONES MORARCI SAS, que se dedicaría a las actividades inmobiliarias de su familia; luego, NO es cierto que se quisiera dar apariencia de legalidad a algo que no lo tenía *[toda la operación quedó anotada en las bases de datos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la Notaría, y ocurrió luego de 15 años de habitar el inmueble]*.

La compra dejó sus rastros en los registros pertinentes y en el sistema financiero, lo cual evidencia que existía la capacidad económica para adquirir el predio y buena fe exenta de culpa. // Con respecto al precio pagado por el señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS, destacó que aquel hizo remodelaciones en el apartamento que pudieron variar el valor efectivo a pagar. Relievó que, el impuesto se pagó de acuerdo con el avalúo catastral, no por el costo real del inmueble. // Aunque desconoce la razón por la que la dama Jaraba Severiche no inscribió de manera inmediata la venta que realizó a la señora Pérez Gómez, no puede presumirse que aquello corresponda a un actuar ilícito, por el contrario, pudieron presentarse causas legales *[devolución del trámite, pago incompleto del registro o la entrega de una copia que no correspondía]*, aspecto que no es indicativo de mala fe.

En este tipo de asuntos lo que debería demostrarse es que existió alguna irregularidad en la negociación. // Resaltó que la providencia con la cual esta Magistratura de Control de Garantías dispuso el levantamiento de las medidas cautelares

que pesaban sobre el apartamento 1301 del Edificio Light Tower, en el trámite propuesto por la señora Esperanza Ignacia Jiménez Beltrán, es un precedente aplicable al caso del señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS.

4.2. Fiscalía 38

La doctora LILIA YANET HERNÁNDEZ RAMÍREZ estimó que deben permanecer vigentes las medidas cautelares. No se acreditó la buena fe exenta de culpa, en tanto el señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS no realizó actuaciones prudentes y diligentes en la negociación *[según las declaraciones rendidas por el opositor, no verificó la identidad o las actividades de los tradentes, ni conoció a la propietaria, únicamente hubo un estudio de títulos adelantado por el banco]*. // Se acreditó que el inmueble tenía vínculos con el Bloque Vencedores de Arauca, esto en razón a que MIGUEL ÁNGEL MEJÍA MÚNERA entregó de 57 bienes, 7 de ellos ubicados en el Edificio Light Tower, que pertenecían a su hermano, VÍCTOR MEJÍA MÚNERA, quien desde el año 1995 empezó a comprar propiedades en Barranquilla que estaban en manos de sus trabajadores y testaferros *[Álvarez, Guineo y Chitiva]*; varias de esas propiedades estaban a nombre de la señora Rosa Isabel Jaraba Severiche *[una de las tradentes]*, pariente de Mario Algarín Pión, quien a través de las sociedades Inversiones Vergara Zuccardi y Algarín Pión, tuvo vínculos con la citada organización armada.

4.3. Fondo para la Reparación a las Víctimas (FRV)

En nombre de la UARIV, la abogada del Fondo, doctora CARIDAD SALTARÍN GÓMEZ, solicitó denegar las súplicas de la demanda. El señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS NO obró con buena fe exenta de culpa en la adquisición. Según su declaración, NO se preocupó por indagar sobre la procedencia u origen del bien, se limitó al estudio de títulos que realizó el banco; NO adoptó precauciones extremas, además, el negocio jurídico no fue claro o transparente. // Resaltó que, de acuerdo con los elementos de convicción acercados por la Fiscalía General de la Nación, el bien tiene vínculos con el Bloque Vencedores de Arauca de las AUC.

4.4. Abogado de Víctimas

El doctor BENJAMÍN ALFREDO BARROS LEAL coadyuvó, sin más, las manifestaciones de las Representantes de la Fiscalía General de la Nación y de la Unidad Administrativa Especial para la Reparación Integral a las Víctimas.

4.5. Procuradora Judicial

La doctora LUISA FERNANDA LÓPEZ DÍAZ se opuso a la prosperidad de las súplicas del incidente, en consideración a que: El bien efectivamente tiene vínculos con las AUC, lo que

fundamentó la imposición de las medidas cautelares. // NO se demostró la existencia de buena fe exenta de culpa. Aunque no se discute la licitud de los recursos con los que se adquirió el inmueble, ni que el señor MORENO ARCINIEGAS vivió en el predio antes de la negociación, su actuar no fue cuidadoso, pues ninguna verificación hizo sobre los vínculos del bien con grupos armados al margen de la ley. // Descartó el argumento planteado por el opositor en el sentido que, por no estar ubicado el bien en una zona afectada por el conflicto armado no internacional, no existía una alerta que obligara a revisar los antecedentes del bien, pues precisamente, por las inversiones que hacen los GAOML, es pertinente hacer esa auscultación.

5. CONSIDERACIONES

5.1. Competencia

La otorga objetivamente el artículo 17C de la Ley 975 de 2005. Y la hay desde el punto de vista territorial en virtud de lo advertido en el Acuerdo PSAA11-8035 del Consejo Superior de la Judicatura y bajo la interpretación que del mismo ha realizado la Corte Suprema de Justicia⁹. El bien objeto de incidente está ubicado en Barranquilla (Atlántico), ciudad que pertenece al Distrito Judicial del mismo nombre y sobre el que este Tribunal tiene alcance para actuar.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. Autos 44694 de 2015, 49537 de 2017, 52873 de 2018, 55636 de 2019.

5.2. Problema jurídico

Según la fijación del litigio que se hizo en audiencia con la anuencia de todos los sujetos procesales, el problema a resolver es el siguiente:

¿MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS y/o la sociedad ADQUISICIONES MORARCI SAS son terceros de buena fe exenta de culpa frente al inmueble con M.I. 040-275963 que corresponde al apartamento 1502 del edificio Light Tower de la ciudad de Barranquilla, ubicado en la calle 79 No. 55 – 20, y que actualmente está cautelado en Justicia y Paz por haber tenido relación con grupos paramilitares o sus testaferros?

5.3. Tesis de la Sala

No se demostró que los promotores del incidente sean terceros de buena fe exenta de culpa y por tanto que alcancen mejor derecho del que tienen las víctimas del extinto BLOQUE VENCEDORES DE ARAUCA de las AUTODEFENSAS UNIDAS DE COLOMBIA (AUC). La Sala denegará las pretensiones.

5.4. Anotaciones preliminares

5.4.1. La reparación a las víctimas es un objetivo preponderante de la Ley de Justicia y Paz

Según se dirá en esta y en las próximas dos subsecciones, la Sala tiene decantada su posición¹⁰, incluso con aval de la Corte Suprema de Justicia¹¹, en torno a los bienes susceptibles de extinción de dominio en sede de Justicia y Paz

La Ley 975 de 2005 fue consecuencia directa de un proceso de negociación con grupos paramilitares; permitió la estructuración de un procedimiento especial, propio de los sistemas de justicia transicional, alejado del escenario ordinario de la pena como ejercicio retributivo, para acercar al agresor con los afectados, bajo una inspiración restaurativa.

Esa Ley, denominada de Justicia y Paz, tiene como objetivo principal a las víctimas, por ello obliga a los perpetradores de los crímenes de guerra y de lesa humanidad a someterse a las cargas de verdad (*recordar y saber*), justicia y reparación, que se traducen en el ofrecimiento de detalles sobre: **(i)** los hechos por ellos consumados, **(ii)** lugares de ubicación de personas y cadáveres, **(iii)** móviles de sus conductas, **(iv)** individuos que participaron en los reatos, **(v)** garantía de rememoración para la reconstrucción histórica del conflicto y evitar de esa manera su repetición, **(vi)** entrega de bienes a título de reparación, entre otros puntos.

¹⁰ Tribunal Superior de Barranquilla. Sala de Justicia y Paz. [Auto 172](#) del 15 de julio de 2020 ([Acta 058](#)).

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP2846 de 2020, radicado [57873](#), del 21 de octubre de 2020.

Todo esto con el objetivo de lograr una pena alternativa que en lugar de la máxima de 40 años (*antes de la ley 599 de 2000*) o 60 años (*después de la Ley 599 de 2000*), podría ser de hasta 8 años de prisión efectiva.

Sobre el alcance de la justicia transicional, tiene dicho la Corte Constitucional:

“La justicia transicional está constituida por un conjunto de procesos de transformación social y política profunda^[21] en los cuales es necesario utilizar gran variedad de mecanismos para resolver los problemas derivados de un pasado de abusos a gran escala, a fin de lograr que los responsables rindan cuentas de sus actos, servir a la justicia y lograr la reconciliación^[22]. Esos mecanismos pueden ser judiciales o extrajudiciales, tienen distintos niveles de participación internacional y comprenden “el enjuiciamiento de personas, el resarcimiento, la búsqueda de la verdad, la reforma institucional, la investigación de antecedentes, la remoción del cargo o combinaciones de todos ellos”^[23].¹²

A su turno, al hablar de los tipos de reparación a las víctimas, precisó:

“En concordancia con lo anterior, la sentencia C-370 de 2006 destacó que la reparación: i) incluye todas las acciones necesarias y conducentes a hacer desaparecer, en la medida en que ello sea posible, los efectos del delito; ii) al igual que el concepto de víctima, tiene una dimensión tanto individual como colectiva; iii) no se agota en su perspectiva puramente económica, sino que tiene diversas manifestaciones tanto materiales como simbólicas; iv) es una responsabilidad que atañe principalmente a los perpetradores de los delitos que dan lugar a ella, pero también al Estado, particularmente en lo relacionado con algunos de sus componentes.^[175]

“Al examinar la constitucionalidad de ciertas disposiciones de la Ley 1448 de 2011, y particularmente enfocándose en un contexto de justicia transicional, esta Corporación tuvo oportunidad de recoger y consolidar algunos de los más importantes parámetros en materia de reparación

¹² Corte Constitucional. Sentencia C-694 de 2015.

integral, en armonía con el derecho y la jurisprudencia internacional en la materia. En este sentido, la Corte señaló en la sentencia C-715 de 2012:

“(…)

“(ii) el derecho a la reparación integral y las medidas que este derecho incluye se encuentran regulados por el derecho internacional en todos sus aspectos: alcance, naturaleza, modalidades y la determinación de los beneficiarios, aspectos que no pueden ser desconocidos y deben ser respetados por los Estados obligados;

“(iii) el derecho a la reparación de las víctimas es integral, en la medida en que se deben adoptar distintas medidas determinadas no solo por la justicia distributiva sino también por la justicia restaurativa, en cuanto se trata de la dignificación y restauración plena del goce efectivo de los derechos fundamentales de las víctimas;

“(iv) las obligaciones de reparación incluyen, en principio y de manera preferente, la restitución plena (restitutio in integrum), que hace referencia al restablecimiento de la víctima a la situación anterior al hecho de la violación, entendida ésta como una situación de garantía de sus derechos fundamentales (...)

“(vi) la reparación integral incluye además de la restitución y de la compensación, una serie de medidas tales como la rehabilitación, la satisfacción y garantías de no repetición. Así, el derecho a la reparación integral supone el derecho a la restitución de los derechos y bienes jurídicos y materiales de los cuales ha sido despojada la víctima; la indemnización de los perjuicios; la rehabilitación por el daño causado; medidas simbólicas destinadas a la reivindicación de la memoria y de la dignidad de las víctimas; así como medidas de no repetición para garantizar que las organizaciones que perpetraron los crímenes investigados sean desmontadas y las estructuras que permitieron su comisión removidas, a fin de evitar que las vulneraciones continuas, masivas y sistemáticas de derechos se repitan;

“(vii) La reparación integral a las víctimas de graves violaciones a los derechos humanos tiene tanto una dimensión individual como colectiva;

“(viii) En su dimensión individual la reparación incluye medidas tales como la restitución, la indemnización y la readaptación o rehabilitación;

“(ix) En su dimensión colectiva la reparación se obtiene también a través de medidas de satisfacción y carácter simbólico o de medidas que se proyecten a la comunidad;

“(x) Una medida importante de reparación integral es el reconocimiento público del crimen cometido y el reproche de tal actuación (...)

“(xi) el derecho a la reparación desborda el campo de la reparación económica, e incluye además de las medidas ya mencionadas, el derecho a la verdad y a que se haga justicia. En este sentido, el derecho a la reparación incluye tanto medidas destinadas a la satisfacción de la verdad y de la memoria histórica, como medidas destinadas a que se haga justicia, se investigue y sancione a los responsables. Por tanto, la Corte ha evidenciado el derecho a la reparación como un derecho complejo, en cuanto se encuentra en una relación de conexidad e interdependencia con los derechos a la verdad y a la justicia, de manera que no es posible garantizar la reparación sin verdad y sin justicia.

“(xii) La reparación integral a las víctimas debe diferenciarse de la asistencia y servicios sociales y de la ayuda humanitaria brindada por parte del Estado, de manera que éstos no pueden confundirse entre sí, en razón a que difieren en su naturaleza, carácter y finalidad. Mientras que los servicios sociales tienen su título en derechos sociales y se prestan de manera ordinaria con el fin de garantizar dichos derechos sociales, prestacionales o políticas públicas relativas a derechos de vivienda, educación y salud, y mientras la asistencia humanitaria la ofrece el Estado en caso de desastres; la reparación en cambio, tiene como título la comisión de un ilícito, la ocurrencia de un daño antijurídico y la grave vulneración de los derechos humanos, razón por la cual no se puede sustituirlas o asimilarlas, aunque una misma entidad pública sea responsable de cumplir con esas funciones, so pena de vulnerar el derecho a la reparación.

“(xiii) La necesaria articulación y complementariedad de las distintas políticas públicas, pese a la clara diferenciación que debe existir entre los servicios sociales del Estado, las acciones de atención humanitaria y las medidas de reparación integral.”¹⁷⁶

“De lo transcrito puede deducirse que esta Corporación no sólo ha interpretado el alcance del derecho a la reparación de las víctimas de violaciones a los derechos humanos a la luz de las disposiciones constitucionales y los desarrollos internacionales en la materia, sino que se ha encargado de precisar la exigibilidad de este derecho en un contexto de justicia transicional. En ese sentido, como se indicará adelante, las distintas modalidades de las reparaciones resultan

*complementarias —por lo que admiten cierta flexibilidad y modulación de acuerdo con las circunstancias particulares de los casos concretos— pero, a su vez, ese derecho a la reparación constituye un límite infranqueable para el legislador y el gobierno dentro de un marco de justicia transicional”.*¹³

Lo pretérito para destacar que, aunque lo patrimonial no es el único ingrediente de reparación, sí es importante. De ahí la trascendencia de aquellos bienes que pueden ingresar para robustecer el Fondo tendiente a la indemnización de los ofendidos.

5.4.2. Los bienes destinados a reparar a las víctimas del conflicto armado incluyen también los de los financiadores y beneficiarios de la guerra

Existen serias diferencias entre Justicia y Paz y los trámites ordinarios de extinción de dominio (*Ley 1708 de 2014*), donde se castiga la propiedad por tener el bien un origen directo o indirecto en una actividad delictiva o haber sido usado para la comisión de una conducta de esa naturaleza; también con el proceso penal, en el que se juzga a las personas por ser testaferros o haberse enriquecido de forma ilícita (*Leyes 599 de 2000, 600 de 2000 y 906 de 2004*); y con el trámite de restitución de inmuebles despojados en virtud del conflicto armado (*Ley 1448 de 2011*), con el que se logra, a través de los jueces y magistrados civiles de restitución, la reivindicación del derecho de propiedad.

¹³ Ibidem.

En la Ley 975 de 2005, bajo la condición especial de cooperación y reparación, los postulados deben ofrecer o denunciar bienes de los que tengan conocimiento, *so pena* de ser excluidos del benévolo sistema especial de juzgamiento. En ese sentido regulan los artículos 10.2, 11.5 y 11A.3 *ibídem*. También la Fiscalía puede activar la persecución oficiosa (*art. 11D*).

Tales fortunas deben ser sometidas a una serie de medidas cautelares que están compendiadas en el artículo 17B de la Ley 975 (*embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo*), que serán impuestas por el Magistrado de Control de Garantías y que tendrán vigencia hasta que la Sala de Conocimiento emita la sentencia respectiva.

Para delimitar el ámbito especial de extinción de dominio y sus medidas cautelares, el artículo 11C de la Ley 975 de 2005 avisa que los elementos llamados a reparar a las víctimas, independientemente de su origen, lícito o ilícito, son los ofrecidos, entregados o denunciados por los postulados “en el marco de la presente ley”¹⁴.

El artículo 11D, en el mismo sentido, se refiere a los bienes “*adquiridos por ellos o por el grupo armado organizado al margen de la ley durante y con ocasión de su pertenencia al mismo, de forma directa o por interpuesta persona*”

¹⁴ No debe perderse de vista que, como advirtió este Tribunal en el [Auto 172](#) del 15 de julio de 2020 ([Acta 058](#)), con aval en segunda instancia ([CSJ 57873 de 2020](#)), son pasibles de extinción de dominio los bienes de personas que no hacen parte del proceso transicional (*en el mismo sentido: CSJ 39960 de 2014 y 49342 de 2017*).

Los artículos 17A y 17B al discurrir sobre las medidas cautelares, hacen ver que recaerán sobre bienes cuando se pueda inferir *“la titularidad real o aparente del postulado o del grupo armado organizado al margen de la ley”*.

Adicionalmente, en los términos del artículo 2.2.5.1.2.2.7. del Decreto Reglamentario de la Ley 975 de 2005 (*Decreto 1069 de 2015, antes Decreto 3011 de 2013 artículo 20*), los caudales objeto de ofrecimiento, denuncia o persecución también son aquellos relacionados con **financiadores** o **beneficiarios**.

En conclusión, en la justicia transicional es loable disponer medidas cautelares reales con fines de reparación cuando se trata de la propiedad **real** de los postulados, sus **financiadores** o **beneficiarios**, y aun de la propiedad **aparente** de terceros (*que, en contexto, corresponde a los grupos armados*).

5.4.3. Se puede extinguir el dominio sobre bienes de NO postulados a la Ley de Justicia y Paz

Como se analizó por esta Magistratura en el [Auto 172](#) del 15 de julio de 2020 ([Acta 058](#)), en Justicia y Paz es viable la persecución de las fortunas de personas que sin ser beneficiarias del proceso penal especial, estuvieron relacionados con los grupos armados organizados al margen de la ley; esto a partir de los análisis efectuados por la Corte Suprema de Justicia en torno a la extinción de dominio de los bienes denunciados o vinculados con *“narcotraficantes puros”*; entre los que se destacan los autos

AP2747- 2014, radicación 39960¹⁵, con el que declaró la nulidad de la diligencia de legalización de cargos en torno a MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA alias “El Mellizo”; AP5837-2017, radicación 49342¹⁶, con el que se confirmó la expulsión del citado ciudadano del trámite de Justicia y Paz; y AP501-2014, radicación 42686, relacionado con la exclusión de FRANCISCO JAVIER ZULUAGA LINDO alias “Gordo Lindo”¹⁷.

Es más, en múltiples trámites incidentales en los que se discutieron derechos de terceros después de la exclusión del señor MEJÍA MÚNERA, la Corte Suprema mantuvo medidas cautelares sobre bienes relacionados con él, *v.gr.*: AP2798-2018, radicación 52730; AP4993-2019, radicación 56075; y AP517-2020, radicación 56372.

¹⁵ “Por último, no puede la Sala omitir señalar que si bien, es necesario anular el trámite que beneficia a MEJÍA MÚNERA, ello no significa que deba o pueda hacerse tábula rasa de un hecho significativo e incontrovertible: con su dinero financió de manera amplia y profunda a las Autodefensas y estuvo al frente, así fuese nominalmente, de un bloque cuyas acciones criminales cubrieron de luto y zozobra a la población.

“En cuanto financista del grupo (así el dinero entregado tuviese como finalidad básica retroalimentar su negocio de drogas) y Comandante del mismo (desde luego, advertidos que no actuó sobre el terreno, ni comandó en la práctica los muchos delitos ejecutados), es claro para la Sala que MEJÍA MÚNERA tiene mucho de responsabilidad en los crímenes despejados en cabeza de las Autodefensas, sólo que esa vinculación penal no podría operar ya en sede de la [Ley 975 de 2005](#), sino dentro del escenario de la justicia ordinaria, a la cual habría de remitirse lo actuado para que inicie el trámite o dé curso al suspendido.

“Lo anotado significa, en el campo reparatorio, que todos los bienes entregados por el postulado o incautados por virtud de este proceso, siguen afectados en el trámite de Justicia y Paz, para atender a las legítimas aspiraciones de las víctimas del accionar criminal de las autodefensas y, particularmente, del Bloque Vencedores”.

¹⁶ “Y en últimas, no es cierto que los bienes entregados por el postulado y por los demás integrantes del BVA no entren a la masa de activos para reparación, pues, como lo ha clarificado la jurisprudencia de la Sala (CSJ AP501-2014, rad. 42.686), los bienes aportados que correspondan a las relaciones sostenidas por el ahora excluido con la plana mayor de las autodefensas, conocida como “Casa Castaño”, en cuanto sirvieron para ésta, mantiene en pie la afectación de aquéllos para reparar a las víctimas del conflicto armado interno.”

¹⁷ “Así mismo, en atención a los argumentos presentados por la Fiscalía respecto de los bienes aportados por FRANCISCO JAVIER ZULUAGA LINDO, sigue en pie la afectación de aquellos que se dirigen a reparar a las víctimas del conflicto y que corresponden a las relaciones sostenidas por el ahora excluido con la Casa Castaño, en cuanto, sirvieron para los fines de la misma. Los demás, como se advirtió en la parte motiva de la decisión apelada, deben ser objeto del trámite de extinción de dominio.”

Sobre la misma temática, recientemente la Corte Suprema de Justicia en la providencia SP1788-2022, radicación 58238, ratificó la procedencia de la reparación con base en la persecución de bienes de contenido lícito y aún sin que obre condena penal *-ni siquiera individualización-* del sujeto activo de los crímenes cometidos por el GAOML:

“Lo anterior porque de conformidad con los artículos 5º y 3º de las Leyes 975 de 2005 y 1448 de 2011, respectivamente, «la condición de víctima se adquiere con independencia de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de la conducta punible».

“Además, porque la Corte Constitucional, en sentencia C575 de 2006, estableció que «todos y cada uno de los miembros del grupo armado organizado al margen de la ley, responden con su propio patrimonio para indemnizar a cada una de las víctimas de los actos violatorios de la ley penal por los que fueron condenados; y también responderán solidariamente por los daños ocasionados a las víctimas por otros miembros del grupo armado al cual pertenecieron», de lo cual se sigue que en Justicia y Paz no resulta necesaria la condena de los responsables del hecho punible concreto para efectos de disponer la reparación.

“Por su parte, el artículo 42 ibidem prevé que «cuando no se haya logrado individualizar al sujeto activo pero se compruebe el daño y el nexo causal con las actividades del Grupo Armado Ilegal Beneficiario por las disposiciones de la presente ley, el Tribunal directamente o por remisión de la Unidad de Fiscalía, ordenará la reparación a cargo del Fondo de Reparación»; norma derogada por el artículo 41 de la Ley 1592 de 2012, pero que recobró vigencia con ocasión de la declaratoria de inconstitucionalidad de este último dispuesta en sentencia C286 de 2014, en la que expresamente se expresó su reviviscencia”.

5.4.4. Los terceros de buena fe exenta de culpa tienen a salvo sus derechos

Para hacer laudables los derechos de los terceros que pudieren verse afectados con medidas cautelares en el escenario de justicia transicional, el artículo 17C de la Ley de Justicia y Paz codifica:

*“Artículo 17C. **Adicionado por la Ley 1592 de 2012, artículo 17.** Incidente de oposición de terceros a la medida cautelar. En los casos en que haya terceros que se consideren de **buena fe exenta de culpa** con derechos sobre los bienes cautelados para efectos de extinción de dominio en virtud del artículo 17B, el magistrado con función de control de garantías, a instancia del interesado, dispondrá el trámite de un incidente que se desarrollará así:*

“Presentada la solicitud por parte del interesado, en cualquier tiempo hasta antes de iniciarse la audiencia concentrada de formulación y aceptación de cargos, el Magistrado con función de control de garantías convocará a una audiencia dentro de los cinco (5) días siguientes en la cual el solicitante aportará las pruebas que pretenda hacer valer y cuyo traslado se dará a la Fiscalía y a los demás intervinientes por un término de 5 días hábiles para que ejerzan el derecho de contradicción. Vencido este término el magistrado decidirá el incidente y dispondrá las medidas a que haya lugar.

*“**Si la decisión del incidente fuere favorable al interesado, el magistrado ordenará el levantamiento de la medida cautelar.** En caso contrario, el trámite de extinción de dominio continuará su curso y la decisión será parte de la sentencia que ponga fin al proceso de Justicia y Paz.*

“Este incidente no suspende el curso del proceso”.

Nótese que el incidente de oposición **NO** es un ámbito de revisión o de control de legalidad de la decisión por medio de la cual se imponen las medidas restrictivas del derecho de propiedad. El fondo del asunto, de mantenerse la medida cautelar, debe resolverlo la respectiva Sala de Conocimiento de Justicia y Paz cuando dicte su sentencia.

Es, en cambio, una oportunidad para que los afectados con tales prohibiciones, aun cuando los bienes puedan tener relación con el conflicto armado, **aleguen mejor derecho que las víctimas**, siempre y cuando se configure en su caso el “error que crea derecho”, o, lo que es lo mismo, buena fe cualificada o exenta de culpa.

La Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia (CSJ 38715 de 2013) tiene establecido que la buena fe cualificada exige tener la conciencia y la certeza: **(i)** de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño; **(ii)** que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble; y **(iii)** que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la Ley.

Múltiples normas advierten, además de la Ley de Justicia y Paz, el deber de los ciudadanos de actuar con circunspección al momento de hacer negocios jurídicos. Por ejemplo:

- a. Decreto 410 de 1971, por el cual se expide el Código de Comercio. En su artículo 429 informa que cuando el adquirente de un establecimiento de comercio no actúa con **buena fe exenta de culpa**, deberá responder solidariamente por las obligaciones que no consten en los libros de contabilidad o documentos de enajenación.
- b. Ley 510 de 1999 por la cual se dictan normas sobre el sector financiero y asegurador. En su artículo 71 relata que cuando en virtud del restablecimiento del derecho regulado en la ley procesal penal se cancelen títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, esas decisiones sólo procederán contra los autores o copartícipes del hecho punible o contra cualquier **tenedor que no sea de buena fe exenta de culpa**.

- c.** Ley 527 de 1999 sobre documentos electrónicos. En su artículo 37 prescribe que en materia de firmas electrónicas el suscriptor deberá pedir la revocación cuando la clave haya perdido privacidad. De no hacerlo, deberá responder por las pérdidas o perjuicios que se causen a terceros de **buena fe exenta de culpa** que confiaron en el contenido del certificado.
- d.** Ley 964 de 2005 sobre el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante títulos valores. En su artículo 2, al definir que las acciones, los bonos, los papeles comerciales, los títulos representativos de un capital de riesgo, los certificados de depósitos de mercancías, los títulos o derechos resultantes de un proceso de titularización, los certificados de depósito a término, las aceptaciones bancarias, las cédulas hipotecarias y cualquier título de deuda pública, tienen valor de naturaleza negociable y por ende son transferibles, anota que en esta última hipótesis no procederá acción reivindicatoria, medidas de restablecimiento de derecho, comiso e incautación, contra el tercero que adquiriera valores inscritos, siempre que al momento de la adquisición haya obrado con **buena fe exenta de culpa**.
- e.** Ley 1231 de 2008, por la cual se unifica la factura como título valor. En su artículo 2 modifica el artículo 410 del Código de Comercio para rotular que una vez la factura es aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de **buena fe exenta de culpa**,

que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.

f. Ley 1708 de 2014 por la cual se expide el Código de Extinción de Dominio. En su artículo 3 determina que la extinción de dominio tendrá como límite el derecho a la propiedad lícitamente obtenida **de buena fe exenta de culpa** y ejercida conforme a la función social y ecológica que le es inherente. Y en su artículo 7 estipula que **se presume la buena fe** en todo acto o negocio jurídico relacionado con la adquisición o destinación de los bienes, **siempre y cuando el titular del derecho proceda de manera diligente y prudente, exenta de toda culpa.**

g. Ley 1448 de 2011 sobre asistencia y reparación a las víctimas del conflicto armado. En sus artículos 88 y ss permite que los terceros que hayan actuado con **buena fe exenta de culpa** se opongan en los procesos de restitución de bienes despojados, ello con miras a una compensación económica.

Como se observa meridianamente, muchas de estas reglas son anteriores a la Ley de Justicia y Paz; por tanto, se debe rechazar el discurso consistente en que los ciudadanos del común no tienen por qué ser sometidos a reglas especiales situadas para los actores del conflicto armado. La Ley ha exigido en diferentes entornos relacionados con la propiedad, la buena fe cualificada.

Pero, ¿cómo se define la buena fe cualificada o exenta de culpa?

En las providencias C-936 de 1999, C-1007 de 2002, C-740 de 2003, C-330 de 2016¹⁸ y SU-424 de 2021, la Corte Constitucional ha estudiado profusamente el tema. Pero las definiciones más simples las hallamos en la Corte Suprema de Justicia.

La Sala de Casación Civil desde 1945 ha sostenido la vigencia del principio general del derecho denominado ***error communis facit jus***,¹⁹ el cual opera cuando se demuestra con exigente calificación probatoria la existencia de un error común o colectivo que sea excusable, invencible y limpio de toda culpa, en el cual se haya incurrido con perfecta buena fe.

¹⁸ “86. Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil han desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta “equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3°); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529).”^[77]

“87. De otra parte, en diferentes escenarios, también opera lo que se ha denominado buena fe cualificada o exenta de culpa. Al respecto, este Tribunal ha explicado:

“Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.”^[78]

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación del 27 de julio de 1945. Documento Recuperado de <http://www.cortesuprema.gov.co/corte/index.php/2019/07/16/error-comun-creador-de-derecho-diccionario-jurisprudencial-sala-de-casacion-civil/>

Para ahondar en la vigencia de tal principio general del derecho, la misma Sala ha anotado:

"Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: 'Error communis facit jus', y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que 'Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa'."

*"88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. **Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza**". (Resaltado fuera del texto original)²⁰.*

NO es la buena fe simple la que interesa aquí estudiar. Es la **cualificada**, en virtud de lo regulado en la Ley de Justicia y Paz.

Precisamente sobre esa diferencia vale la pena la siguiente cita:

²⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC8123. Rad. 11001020300020170133100. 8 de junio de 2017.

Esa particular exigencia fue ratificada en la Sentencia C-1007 del 18 de noviembre de 2002, en la que al analizar la figura de la extinción del dominio y refiriéndose a la adquisición de bienes por enajenación o permuta, la Corte Constitucional sostiene que existen dos tipos de buena fe, a saber: (i) la simple, exigida normalmente a las personas en todas sus actuaciones, es la que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad; y (ii) la cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa, que es la que tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o una situación que realmente no existía.

Sobre esa buena fe cualificada, la misma Alta Corporación precisó que tiene dos elementos: uno objetivo, referente a la conciencia de obrar con lealtad, y otro subjetivo, el cual exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual demanda averiguaciones adicionales que comprueban tal situación.

Ello, para concluir que la buena fe creadora de derecho es la que tiene plena aplicación en el caso de los bienes adquiridos por compra o permuta y que provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, evento en el cual el tercero adquirente debe ser protegido, si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa.

En concreto, así se pronunció esa Corporación sobre el tópico:

(...)

Pero, para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, para satisfacer las exigencias de buena fe, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos:

a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la acreencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijera que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos.

b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y

c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”.

En conclusión, aunque un bien haya sido adquirido por compra o permuta pero provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, el tercero adquirente del mismo debe ser protegido si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa y por lo tanto no tendrá que soportar las consecuencias de la extinción de dominio”.

En tales condiciones, como el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, se refiere a los derechos de terceros “que se consideren de buena fe exenta de culpa”, en orden a resolver una pretensión de esa naturaleza, habrá que acudir a tales parámetros jurisprudenciales, con el propósito de valorar la posición del tercero frente a los bienes cuya cautela se deprecia²¹. (Resaltado ajeno al texto original).

Bajo este derrotero, para acceder a las súplicas de la demanda en este proceso transicional, es del caso que el solicitante pruebe que actuó con buena fe cualificada al momento de acceder a un bien.

5.4.5. Posición contemporánea de la Corte Constitucional sobre la buena fe exenta de culpa en temas de Justicia y Paz

En la sentencia C-327 de 2020 la Corte Constitucional estudió la exequibilidad de los numerales 10 y 11 del artículo 16 de la Ley 1708 de 2014 - *Código de Extinción de Dominio*- y advirtió que la posibilidad del Estado de extinguir el dominio de bienes de origen lícito por el equivalente a los de origen ilícito de manera subsidiaria, solo opera cuando están a nombre de los directos implicados en los reatos; la persecución debe cesar una vez se transfirieran a terceras personas. En aquel proveído se sostuvo, además, que los terceros de buena fe no están en la obligación de

²¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP1610. Radicado 43326. 2 de abril de 2014.

indagar por los anteriores propietarios y sólo deben revisar el historial jurídico del bien.

Lo anterior, como lo anotó este Tribunal en el [Auto 222 de 2021](#), porque **“(i) Los bienes carecen de todo viso de ilegalidad. (ii) Las actividades ilícitas desplegadas por sus anteriores propietarios no son oponibles a terceros adquirentes. (iii) Cuando se trata de este tipo de bienes, la buena fe para los terceros se predica de la historia jurídica del objeto, pero no de las personas que transfieren, quienes a veces ni el propio Estado los ha podido sancionar por sus actividades ilícitas (...).”**

Pero esta la Sala entendió que la tesis sostenida en la sentencia C-327 de 2020 **“no es aplicable en Justicia y Paz”**²² habida cuenta de las profundas diferencias que existen entre el trámite

²² Por las siguientes razones:

1. *“En la justicia transicional se descarta la puja de derechos entre propietario y Estado propia de los trámites ordinarios de extinción de dominio. Por el contrario, se involucran de manera directa los derechos resarcitorios de las víctimas de los grupos armados al margen de la ley (CSJ 43326 de 2014).*
2. *Por regla general en estos incidentes no se discute sobre bienes de origen lícito (tesis principal analizada por la Corte Constitucional).*

*Precisamente, el bien objeto de este incidente fue adquirido por paramilitares en pleno apogeo del conflicto armado y, en todo caso, **antes de la desmovilización**. Se tiene entonces por indiscutible que el origen del predio es **ilícito**. En ese sentido fueron impuestas las medidas cautelares.*

3. *Se tiene clara la relación que existía entre el conflicto y el enriquecimiento personal de los combatientes (principalmente los que llegaron a ostentar cargos de comandantes) a través de actividades como la exacción o contribuciones arbitrarias, la toma de rehenes y hasta el narcotráfico. A propósito del BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA, así lo develó la Sala de conocimiento de este Tribunal²².*
4. *Además de las diferencias advertidas entre la Ley 1708 de 2014 y la Ley 975 de 2005 en el punto 5.4.2., contrario a lo que pasa en el proceso ordinario de extinción de dominio en el que -con frecuencia- no se logra la judicialización penal de los propietarios o poseedores de los bienes, en Justicia y Paz existe como característica principal que los postulados a sus beneficios tienen que confesar sus crímenes como garantía de los principios de verdad y de justicia, so pena de ser excluidos.*

Por tanto, contrario a lo analizado por la Corte Constitucional frente a la Ley 1708 de 2014, en el trámite especial de extinción de dominio regido por la Ley 975 de 2005 a favor de las víctimas, el Estado sí logra develar y sancionar las actividades ilícitas cometidas en el escenario del conflicto armado por aquellos que aparecen relacionados con los predios.”

de extinción de dominio ordinario y el que se deriva de la justicia transicional.

Y así se confirmó con la emisión de la sentencia SU-424 de 2021, en la que la Corte Constitucional, atendiendo la necesidad garantizar *“la eficacia de los mecanismos de reparación integral de las víctimas del conflicto armado”*, precisó que en el marco de los asuntos que tienen como propósito el levantamiento de las medidas cautelares, los opositores tienen la carga de demostrar que ***“adoptaron todas las medidas necesarias para determinar el origen de los bienes y, por lo tanto, descartar su relación con una actuación ilegal e impedir que se afecte la persecución de bienes con propósitos de reparación”***.

De otro lado, en este novísimo pronunciamiento se hizo un recuento de las reglas que han de considerarse para evaluar la existencia de la buena fe cualificada (*y que fueron reiteradas por la Corte Suprema Sala de Casación Penal en el radicado 59596 de 2022*), así:

1. *“En primer lugar, el tercero opositor a la medida cautelar debe demostrar el interés jurídico que le asiste y aportar los elementos de prueba que respalden tal interés. Asimismo, **tiene la carga de demostrar el supuesto de hecho exigido por la norma para la prosperidad de la oposición: la buena fe exenta de culpa.**”*
2. *“En segundo lugar, la constatación de la buena fe exenta de culpa se basa **en el examen conjunto de los actos y hechos asociados a la conducta del tercero** en la adquisición del bien inmueble.*
3. *“En tercer lugar, **el contexto de la adquisición del inmueble es relevante** para determinar si existían hechos que le indicaran al tercero que debía adelantar acciones adicionales a las que normalmente se harían en la compraventa de un inmueble para actuar prudente y diligentemente en la constatación de que no estaba adquiriendo un*

derecho aparente o de quien no era el verdadero propietario. Estos hechos pueden ser, a modo de ejemplo, la noticia previa a la negociación inmobiliaria de que los bienes en realidad pertenecían a alguien distinto del propietario inscrito²³, que la zona donde se ubica el predio estaba dominada por un grupo armado antes o al momento de la negociación²⁴, la poca claridad en las condiciones del negocio²⁵ o las dudas acerca de la capacidad económica del vendedor para la adquisición del inmueble ofrecido en venta²⁶.

4. *“En cuarto lugar, **las condiciones del tercero al momento de la negociación** son relevantes para determinar si tenía la posibilidad de conocer sobre la titularidad aparente del inmueble que adquiere o de algún hecho indicativo de que debía realizar verificaciones adicionales al respecto. En particular, puede verificarse si el tercero habitaba en la zona para el momento en que la presencia de un actor armado hubiera afectado la negociación del predio²⁷, si la información sobre los vínculos de determinada persona con un grupo armado al margen de la ley era pública antes o al momento de la negociación²⁸ y si, en razón de su*

²³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto del 28 de agosto de 2013. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicado No. 41.719.

²⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP1610-2014 del 2 de abril de 2014 (M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández, radicación No. 43326), AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP8086-2016 del 23 de noviembre de 2016 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 46835), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP2838-2019 del 17 de julio de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 55636), AP4463-2019 del 9 de octubre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 50712), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP5203-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. José Francisco Acuña Vizcaya, radicación No. 55584), AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

²⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP2798-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 52730), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 56075) y AP994-2020 del 13 de mayo de 2020 (M.P. Gerson Chaverra Castro, radicación No. 56128).

²⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP2838-2019 del 17 de julio de 2019. M.P. Eugenio Fernández Carlier. Radicación No. 55636.

²⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP1610-2014 del 2 de abril de 2014. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicación No. 43326.

²⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3992-2015 del 15 de julio de 2015 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 45318), AP1086-2017 del 22 de febrero de 2017 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 49544), AP1512-2017 del 8 de marzo de 2017 (M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández, radicación No. 49753), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP1914-2020 del 19 de agosto de 2020 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 57166) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

actividad profesional y comercial, había tenido o podía tener conocimiento de irregularidades relacionadas con el predio²⁹.

5. **“En quinto lugar, los actos que el común de la población realiza para la adquisición de un inmueble son aptos para acreditar la buena fe simple, mas no para demostrar la buena fe cualificada. En particular, conformarse con la consulta del certificado de tradición y libertad de un bien inmueble es insuficiente para probar la prudencia y diligencia propias de la buena fe exenta de culpa³⁰. La celebración de un contrato de corretaje inmobiliario no suple las obligaciones derivadas de la buena fe exenta de culpa y no releva a quien adquiere el bien de asumir esa carga³¹.**

6. **“En sexto lugar, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que establece la ley para el perfeccionamiento de los actos y/o contratos por medio de los cuales el tercero adquiere el derecho de dominio sobre un bien son aptos para acreditar la buena fe simple, pero insuficientes por sí solos para acreditar todos los elementos de la buena fe exenta de culpa³².**

7. **“En séptimo lugar, entre las actuaciones adicionales dirigidas a mostrar un actuar precavido y diligente se encuentran las gestiones necesarias para conocer quiénes eran los propietarios anteriores y la situación material del bien³³. Asimismo, averiguaciones**

²⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 M.P. Eyder Patiño Cabrera. Radicación No. 51893.

³⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP8086-2016 del 23 de noviembre de 2016 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 46835), AP1086-2017 del 22 de febrero de 2017 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 49544), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP3536-2019 del 14 de agosto de 2019 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 55446), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP5203-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. José Francisco Acuña Vizcaya, radicación No. 55584), AP1914-2020 del 19 de agosto de 2020 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 57166) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267). En particular, este parámetro se sustenta en la regla de la experiencia de que rara vez los bienes que pertenecen a integrantes de grupos armados al margen de la ley aparecen a nombre de estos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Luego, esta verificación del certificado de tradición y libertad no es un medio apto para diligentemente establecer que no se está adquiriendo un derecho aparente o inexistente.

³¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019. M.P. Eugenio Fernández Carlier. Radicación No. 56075.

³² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto del 28 de agosto de 2013. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicado No. 41.719.

³³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar. Radicación No. 51681), AP5415-2018 del 11 de diciembre de 2018 (M.P. Fernando Alberto Castro Caballero, radicación No. 50176), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 56075) y AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893).

acerca del vínculo material (no solo jurídico) de la parte vendedora con el bien, tales como indagar si conoce la ubicación exacta del inmueble o si los vecinos identifican a esa persona como la dueña.

8. *“Por último, debe verificarse **si al tercero le son atribuibles conductas que, lejos de indicar su buena fe exenta de culpa, pueden catalogarse ajenas a esta en la adquisición del predio.** Es el caso en el que la permanencia en el bien fue respaldada a través de medios violentos o con la aquiescencia de un actor armado irregular³⁴ o se realizan maniobras en el contrato de compraventa para evadir impuestos³⁵”.*

5.5. Caso concreto

El predio objeto de este incidente de levantamiento de medidas cautelares es el apartamento 1502 del edificio *Light Tower*, ubicado en la carrera 55 No. 78-64 de la ciudad de Barranquilla.

Fue adquirido a través de la escritura pública 3390 del 15 de julio de 2004 de la Notaría Quinta de Barranquilla por el señor MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS³⁶, tal como se lee en la anotación 13 del certificado de tradición³⁷. Con el mismo instrumento fue constituida hipoteca a favor del banco CONAVI (anotación 14), misma que fue cancelada a través de escritura pública 1438 del 23 de mayo de 2012 de la misma notaría (anotación 18).

³⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP1751-2016 del 30 de marzo de 2016 (M.P. Eyder Patiño Cabrera. Radicación No. 44175), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235) y AP3618-2019 del 27 de agosto de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51802).

³⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP994-2020 del 13 de mayo de 2020 M.P. Gerson Chaverra Castro. Radicación No. 56128.

³⁶ Expediente digital, archivo “63Anexo30AnexoDictamenPericial01Al04”, folios 12 a 49.

³⁷ Expediente digital, archivo “57Anexo24DictamenPericial023Al024”, folios 21 a 26.

Más tarde, el bien fue cedido por MORENO ARCINIEGAS a la SOCIEDAD ADQUISICIONES MORARCI SAS mediante escritura pública 4080 del 29 de diciembre de 2017 (*anotación 19*).

La SOCIEDAD ADQUISICIONES MORARCI SAS según el certificado de existencia y representación legal fue constituida el 29 de noviembre de 2017. Su objeto es la explotación de todo negocio que tenga objeto y causa lícitas. Su actividad principal se concentra en temas inmobiliarios y su representación legal corresponde al “administrador perenne principal”: MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS³⁸.

El citado caballero en audiencia dijo bajo juramento que es administrador de empresas, barranquillero, con 47 años de edad. Llegó a vivir al apartamento 1502 del edificio *Light Tower* a finales del año 2002 en condición de arrendatario. En el año 2004 se dio la “oportunidad” de comprar el inmueble a su propietaria, la señora Ruth Marina Pérez Gómez, esto sucedió a través de una corredora inmobiliaria de nombre María Victoria (*no precisó su apellido*), quien se encargó del ofrecimiento y de perfeccionar el negocio. Para comprar se valió de recursos propios logrados con una empresa de autopartes, y con un crédito bancario con CONAVI por cincuenta millones de pesos. Firmó contrato de promesa de compraventa³⁹, y unos otrosí.

³⁸ Expediente digital, archivo “09PoderYExistenciaRepresentacionLegal”, folios 4 a 8.

³⁹ Expediente digital, archivo “63Anexo30AnexoDictamenPericial01A104”, folios 6 a 9.

A la señora Ruth Marina Pérez Gómez, a quien describió el declarante como una dama del departamento de la Guajira muy bien presentada, la vio únicamente cuando firmó los contratos de arrendamiento y la compraventa (*sic*); de resto la tramitación fue con la comisionista.

Precisó que creó la sociedad ADQUISICIONES MORARCI SAS y le traspasó el bien por recomendación de sus asesores. Esto para amparar sus bienes en caso de fallecimiento y hasta que sus hijos cumplan 25 años de edad. La sociedad es para administrar los bienes de sus hijos y no dejarlos desprotegidos. Entre los bienes de la sociedad hay dos apartamentos, una casa que funciona como local y un lote.

Sobre las gestiones que hizo al momento de la compra, aseguró que muy seguramente tuvo en sus manos el certificado de tradición del apartamento 1502, pero que el banco, a través de su abogado, revisó esa documentación para asegurarse que el bien fuera suficiente garantía. Ante pregunta insistente de la Fiscalía, reconoció que fue únicamente el abogado el que hizo ese estudio y aclaró que hacerlo por su parte hubiera sido una “intromisión”.

A pregunta de la señora Procuradora sobre averiguaciones adicionales a la revisión de títulos para conocer la tradición del predio, dijo que cuando compró tenía 27 años de edad, estaba incursionando en el mercado laboral y que se valió de sus abogados para comprar; recabó en que la mejor garantía fue el estudio de títulos que hizo el banco.

La Abogada del Fondo para la Reparación a las Víctimas inquireió sobre gestiones para conocer a los anteriores propietarios, el caballero MORENO ARCINIEGAS insistió en que lo importante era saber que el bien tuviera una adecuada e idónea tradición, para lo cual contactó al abogado del banco.

La Magistratura hizo algunas preguntas, de las cuales son relevantes los siguientes temas y las respectivas respuestas:

1. Razón para comprar en ese edificio: La altura y la vista.
2. Papel que jugó la comisionista María Victoria N. luego de perfeccionado el contrato de arrendamiento: Ella mostró el bien, lo ofreció y con ella negoció el canon de arrendamiento. Supuso el deponente que la arrendadora le dio una comisión a la intermediaria. Lo mismo debió suceder cuando se hizo el contrato de compraventa.
3. Residentes del apartamento antes de tomarlo en arrendamiento: Antes de habitarlo en 2002 vivían dos muchachos familiares de la señora Ruth Marina que estaban estudiando. Ellos terminaron sus estudios y regresaron a su ciudad.
4. Número de veces que se entrevistó personalmente con la señora Ruth Marina: Sólo cuando firmó los respectivos contratos de arrendamiento y de compraventa (*se entiende por la Sala “promesa de compraventa”*). Aunque le llamó la atención que para firmar la escritura no haya acudido.

5. Forma en la que logró el acercamiento para la compra: El testigo dijo no recordar si buscó o lo buscaron. O si coincidentemente María Victoria lo llamó. Preciso que no tenía confianza con Ruth Marina Pérez Gómez.
6. Manera en la que se perfeccionó el acuerdo de compra: Todo se hizo por teléfono porque la vendedora vivía en La Guajira. Ella nunca vino a ofrecer el bien. Todo lo hizo a través de María Victoria. “Supone” que en algún momento se debió haber involucrado Ruth Marina.
7. Pago: Se pactaron 115 o 120 millones de pesos. En la escritura se consignó 105 millones. El pagó fue 55 millones de pesos con recursos propios y un crédito hipotecario por 50 millones de pesos. Se giraron cheques y ello “debió ser” a nombre de la señora Ruth Marina Pérez Gómez.
8. Ocupación de la señora Ruth Marina Pérez Gómez: Comerciante con cierto margen de informalidad. No sabe qué comercializaba. Saber más sería una “intromisión”.
9. Tiempo que la señora Ruth Marina Pérez Gómez fue propietaria de ese apartamento: No sabe. Sólo lo tomó en arriendo.
10. Revisión del certificado de tradición: No consideró importante este estudio, concretamente dijo *“Pues muy seguramente, pues tuve en mis manos el certificado de tradición, vuelvo y le digo, era un chico de 27 años, no tengo, no tenía en ese momento la experiencia que hoy tengo, ya con*

47, tuve que haberlo visto, en cuáles fueron los, como los insumos para la negociación, la ubicación, el sitio, la vista, el estado del apartamento en sí, que yo dije mira me toca hacerle unas inversiones, acá hay algunas filtraciones, pero no consideré necesario, ni para mudarme en calidad de arrendatario, ni para mudarme ya como propietario, no le vi, osea, eso no me iba a ayudar a bajar el precio al final, no me iba a ayudar a lograr una mejor negociación, entonces pues para mí no fue algo, a mí, a mí, a mí personalmente no fue algo relevante⁴⁰.

- 11.** Según el certificado de tradición Ruth Marina Pérez Gómez no figuró como propietaria durante el periodo del arrendamiento: Le daba tranquilidad que los recibos de administración llegaban a nombre de ella. Nada le hizo dudar que ella no fuera la propietaria. Además, nunca lo sacaron del bien.
- 12.** Nombres que aparecían en las facturas de predial, administración y servicios públicos: Tuvo que ser Ruth Marina Pérez Gómez. Los servicios públicos pudieron estar a nombre de propietarios anteriores.
- 13.** Estudio previo a la negociación para conocer a los vecinos: No lo hizo. Apenas tenía 27 años de edad y le interesaba el sitio y la vista. Hoy en día sí lo hace para saber con quienes se relacionarán sus hijos.

⁴⁰ Récord 08001221900120210001100_20210117_02, minuto 00:44:07.

De acuerdo con los hechos que se conocen a través de los medios de prueba que acaban de referirse, aunque la Sala le da razón al abogado de la parte demandante en cuanto a que los recursos con los que se pagó el apartamento fueron lícitos (*hay soporte y hubo intermediación del sistema financiero*)⁴¹ y la forma como se transfirió la propiedad de MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS a la sociedad MORARCI SAS se compadeció con el ordenamiento jurídico, la buena fe exenta de culpa no se puede reconocer en esta oportunidad porque al momento en que se suscribió la escritura 3390 del 15 de julio de 2004 de la Notaría Quinta de Barranquilla primó la informalidad y el descuido, lo que es incompatible con el derecho de quien alega un error común creador de derecho.

En efecto, para nada hubo análisis sobre el certificado de tradición, que sin ser una actividad suficiente para que surja el derecho aquí alegado⁴², sí es algo imprescindible en este tipo de negocios.

⁴¹ Efectivamente en la declaración de renta y los estados financieros del caballero MORENO ARCINIEGAS del año 2003 aparece un flujo de caja y patrimonio suficiente para hacer la compra del inmueble en el año 2004; además, la declaración de renta del año 2004 enseña que el pretensor fue fiel con el fisco en la medida en que registró el crédito con el banco CONAVI (*en la actualidad Bancolombia S.A.*), así como la compra del predio, que figura dentro de sus activos, tal y como lo aseveró el perito en su dictamen que refrendó en audiencia. Luego, aunque NO fueron aspectos cuestionados por los sujetos procesales, para la Sala no hay dudas acerca de la licitud de los recursos con los que se hizo la negociación y la capacidad económica.

⁴² En la sentencia SU-424-2021 la Corte Constitucional, con fundamento en la reiterada jurisprudencia de la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, advirtió que **“los actos que el común de la población realiza para la adquisición de un inmueble son aptos para acreditar la buena fe simple, mas no para demostrar la buena fe cualificada. En particular, conformarse con la consulta del certificado de tradición y libertad de un bien inmueble es insuficiente para probar la prudencia y diligencia propias de la buena fe exenta de culpa”**.

A nota de pie de página, el Alto Tribunal explica que *“este parámetro se sustenta en la regla de la experiencia de que rara vez los bienes que pertenecen a integrantes de grupos armados al margen de la ley aparecen a nombre de estos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Luego, esta verificación del certificado de tradición y libertad no es un medio apto para diligentemente establecer que no se está adquiriendo un derecho aparente o inexistente.”*

Además, la Corte Suprema de Justicia, abordó la insuficiencia del estudio de títulos para acreditar la buena fe, entre otros, en los proveídos con 50235 de 2017, 51681 de 2018, reiterados en 56372 de 2020.

La ley 1579 de 2012, Estatuto de Registros Públicos, indica:

Artículo 2, Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Y al regular la figura de los certificados, advierte:

Artículo 67. Contenido y formalidades.

Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.

La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula.

Parágrafo.

En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

Nótese entonces que quien pretenda acceder a la propiedad de manera formal, necesita al menos conocer la su información jurídica que está plasmada en el registro de instrumentos públicos.

En el caso presente, una lectura elemental del certificado de tradición del bien con matrícula inmobiliaria 040275963 le hubiera advertido a MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS que cuando ingresó al inmueble como arrendatario en el año 2002, la señora Ruth Marina Pérez Gómez **no figuraba como propietaria**.

Aunque esta dama compró el predio a través de escritura pública del 3 de mayo de 2001 de la Notaría Primera de Barranquilla, ese instrumento solo se registró el **12 de febrero de 2004** (anotación 12). Quiere decir esto, en los términos del artículo 756 del Código Civil y tal como se tiene decantado jurisprudencialmente⁴³, que solo a partir del 12 de febrero de 2004 Ruth Marina Pérez Gómez formalmente podía administrar, explotar y disponer del predio.

⁴³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020:

“La transferencia del dominio, tratándose de bienes inmuebles, se produce cuando se registra el título en la oficina correspondiente, tal y como lo ha reiterado esta Corporación:

“Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina”.

No es que la señora Pérez Gómez no pudiera ser poseedora en fechas anteriores al año 2004, o que no pudiera arrendar. Lo que ocurre es que al momento en que se asumió por el caballero MORENO ARCINIEGAS el ánimo de comprar en mayo de 2004, por lo menos ese detalle de no registrar a tiempo la escritura era una **alerta poderosa** que podía denotar vicios en la tradición.

Ello no se percibió por el descuido confesado y que el incidentante califica sofisticadamente como un acto de “intromisión” que no le era permitido.

Pero ese detalle no era el único. Sucede que los negocios anteriores también fueron ocultados por varios años ante el mundo jurídico con la omisión de registro.

Por ejemplo, Construcciones Jurado LTDA vendió a Elsa Lucía Molinares Gómez a través de escritura pública del 5 de octubre de 1998, pero la compraventa apenas fue registrada el 21 de marzo de 2003 (*anotación 9*).

A su turno, Elsa Lucía Molinares Gómez vendió el apartamento 1502 a Rosa Isabel Jaraba Severiche mediante escritura pública adiada 13 de septiembre de 2000, empero, este negocio solo se registró el 12 de febrero de 2004 (*anotación 11*), es decir, el mismo día que se registró la escritura con la que Jaraba Severiche le vendió a Ruth Marina Pérez Gómez.

Esta **sospechosa tradición**, de espalda a la sociedad, más de papel que de derecho, puede significar varias cosas: un olvido, quizá, como lo sugirió el abogado de los opositores (*si fuese una sola escritura*), pero ante tal **sistematicidad**, también puede indicar un ánimo de ocultamiento compatible con testaferrato.

Esta última hipótesis no es ilógica si se tiene en cuenta que un reconocido narcotraficante que tuvo nexos con grupos paramilitares, MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA, reconoció que varios inmuebles ubicados en este Distrito hicieron parte de una operación de testaferrato, dentro de los que se encuentran 7 apartamentos del edificio *Light Tower*, y 2 de ellos pertenecieron (*junto con cuantiosos bienes*) a la señora Rosa Isabel Jaraba Severiche⁴⁴:

No.	Dirección	Matrícula inmobiliaria
1.	Apartamento 1101 del edificio <i>Light Tower</i>	040275954
2.	Apartamento 1102 del edificio <i>Light Tower</i>	040275955
3.	Apartamento 1201 del edificio <i>Light Tower</i>	040275956
4.	Apartamento 1202 del edificio <i>Light Tower</i>	040275957
5.	Apartamento 1301 del edificio <i>Light Tower</i>	040275958

⁴⁴ La dama tenía en su haber 11 valiosos inmuebles **del edificio Light Tower** 040-275960 (\$136'000.000,00), 040275961 (\$70'000.000,00), 040275962 (\$100'000.000,00), 040275963 (\$70'000.000,00); **del edificio Centro Empresarial La Previsora** 040303597 (\$46'000.000,00), 040303636 (\$46'000.000,00), 040303651 (\$31'000.000,00), 040303671 (\$291'413.000,00), 040303670 (\$291'413.000,00), 040303672 (\$291'413.000,00) y 040303673 (\$291'413.000,00); aspecto bastante llamativo cuando el sector inmobiliario experimentó un fuerte rezago a finales de los años 90 y el primer lustro del año 2000 (*Auto 136 del 25 de septiembre de 2019 -Acta 109-*, confirmado por la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia AP517 de 2020, radicado [56372](#). Incidente de oposición a medida cautelar de Jaime Alberto Ali Ali). Fuente: Expediente digital, archivo “77Elemento10FiscaliaInforme9-247291del20190315”, folio 3.

6.	Apartamento 1401 del edificio Light Tower Relacionado con Rosa Isabel Jaraba Severiche	040275960
7.	Apartamento 1402 del edificio Light Tower Relacionado con Rosa Isabel Jaraba Severiche	040275961

En la versión libre de fecha 7 de junio de 2011⁴⁵, el citado expostulado específicamente dijo lo siguiente⁴⁶:

“Procurador: *¿Era para interrogar cuáles bienes tuvo usted antes de su captura y de su vinculación al proceso de Justicia y Paz?*

Expostulado: *Sobre los bienes que acabamos de enunciar son propiedades que yo no conozco, todos los bienes eran de mi hermano, están a nombre de personas que trabajaron con él (VÍCTOR MANUEL MEJÍA MÚNERA) (F), fueron testaferros que trabajaron con él, la mayoría no los conozco.*

Procurador: *Conoce usted algunas de las personas que figuran como propietarios de los bienes que acaba de relacionar en la diligencia.*

Expostulado: *Había unas personas que trabajaban con mi hermano en el narcotráfico, que era un señor JORGE ENRIQUE MOLINARES, trabajaban con él, otro señor que le decían GUINEO, era ALEJANDRO, y otro que le decían Alias RAMIRO, también de nombre CHITIVA, y eran las personas que trabajaban con él en el negocio del narcotráfico.*

Fiscal: *Señor Procurador, si usted me permite, para efectos de darle la información al Postulado aquí, me voy a permitir leer las personas*

⁴⁵ Expediente digital, archivo “48Anexo17InformePoliciaJudicial2600260”, folio 5.

⁴⁶ De conformidad con lo previsto en los artículos 188 y 222 del CGP es viable valorar declaraciones pre procesales sobre las que no se solicitó ratificación.

en quien se encuentra estos bienes en cabeza (sic), si usted está de acuerdo, para que él, si recuerda algún nombre de estos nos pueda hacer mención, entonces en cabeza de estos 57 bienes se encuentran en cabeza de las siguientes personas, la gran mayoría LUCILA JULIA CARRASQUILLA.

Expostulado: Doctora es que la verdad es que yo conozco únicamente dos o tres personas de aquí, digamos DANIEL, lo conozco, a ÁLVAREZ sé que es de apellido ÁLVAREZ.

Fiscal: IVÁN ÁLVAREZ.

Expostulado: Correcto, conozco a MOLINARES y ALEJANDRO, las demás personas pues yo no las conozco...”

Ahora bien, los registros tardíos permitían a cualquier lego en temas jurídicos avizorar **como mínimo una simulación relativa** enfocada a ocultar por un tiempo la verdadera titularidad sobre la heredad⁴⁷. El certificado de tradición mostró durante cerca de

⁴⁷ Sobre lo que significa simulación, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

«[S]egún el Diccionario de la Lengua Española, el verbo transitivo *simular* denota “representar algo, fingiendo o imitando lo que no es”. A diferencia del que oculta de los demás una situación existente (quien *disimula*), el *simulador* pretende provocar en los demás la ilusión contraria: hacer aparecer como cierto, a los ojos de extraños, un hecho que es irreal.

La simulación, en la esfera de los contratos, supone que los extremos de un negocio jurídico bilateral (o plurilateral), concertadamente, hagan una declaración de voluntad fingida, con el propósito de mostrarla frente a otros como su verdadera intención. Esa discordancia entre la voluntad y su exteriorización implica que, para los contratantes –sabedores de la farsa– la declaración (i) no está orientada a producir efectos reales (simulación absoluta), o (ii) simplemente disfraza un acuerdo subyacente con el ropaje de una tipología o configuración negocial distinta (simulación relativa).

En palabras de la doctrina, “(...) negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Ese negocio, pues, está destinado a provocar una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando en verdad, o no se realizó, o se realizó otro negocio diferente al expresado en el contrato”.

Similarmente, para esta Corporación el instituto de la simulación de contratos “(...) comprende una situación anómala en la que las partes, de consuno, aparentan una declaración de

ocho años una **ficción**: que Construcciones Jurado LTDA fue la propietaria desde 1995 hasta el 21 de marzo de 2003, cuando la realidad era otra.

Tampoco puede pasarse por alto que MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS dijo haber confiado en que la entidad financiera CONAVI hiciera una adecuada verificación.

Sucede, sin embargo, que aún con las potestades y deberes que le caben a las entidades financieras en los términos del artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero⁴⁸, los compradores no quedan exonerados de una debida auscultación. Al fin y al cabo al banco le interesa algo pasajero -la garantía de

voluntad indeseada (...). Si hay un contenido negocial escondido tras el velo del que se exhibe al público, la simulación se dice relativa. Pero si no hay vínculo contractual de ninguna especie y por lo tanto el único acto en realidad celebrado consiste en el convenio de las partes para dar vida a una apariencia que engañe públicamente demostrando ante terceros la existencia de un negocio que las partes nunca se propusieron ajustar, la simulación se califica de absoluta.

En una compraventa, por ejemplo, se da la simulación absoluta cuando no obstante existir formalmente la escritura pública que la expresa, no hay ánimo de transferir en quien se dice allí vendedor, ni adquirir en quien aparece comprando, ni ha habido precio. En este tipo de operaciones, detrás del acto puramente ostensible y público no existe un contrato específico de contenido positivo. Sin embargo, las partes celebran en secreto un convenio que es el de producir y sostener ante el público un contrato de compraventa enteramente ficticio con el ánimo de engañar hasta obtener ciertos fines. Las partes convienen pues en producir y sostener una ficción para conservar una situación jurídica determinada”. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencias del 19 junio de 2000, SC3598-2020 del 28 septiembre de 2020 y SC963-2022 del 1 de julio de 2022).

⁴⁸ Decreto 663 de 1993

“Artículo 102. Régimen general.

1. Numeral modificado por la Ley 1121 de 2006, artículo 1°. Obligación y control a actividades delictivas. Las instituciones sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera o quien haga sus veces, estarán obligadas a adoptar medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que en la realización de sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o destinados a su financiación, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y fondos vinculados con las mismas.”

un crédito-, al tiempo que el comprador pretende un tópico con vocación de permanencia -derecho de dominio-⁴⁹.

Si a todo esto se le adiciona que MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS negoció a través de una misteriosa mujer llamada María Victoria (*sin apellido*), y que con Ruth Marina Pérez Gómez apenas si tuvo un diálogo telefónico, la Sala entiende que el contrato de compraventa (*al que tampoco asistió para firmar Ruth Marina Pérez Gómez, comoquiera que otorgó poder*⁵⁰) obedeció a un acto jurídico que se dejó librado al azar⁵¹.

Como tema final, aunque el doctor IVÁN ALFREDO ALFARO GÓMEZ citó el Auto 057 del 31 de julio de 2019 ([Acta 082](#)), por medio del cual se levantaron las medidas cautelares que pesaban sobre el apartamento 1301 del edificio *Light Tower* (*con sus garajes y depósito*)⁵², para descartar la necesidad de hacer verificaciones en torno a los propietarios de los bienes y para indicar que la intervención de una entidad bancaria permitía inferir la existencia de la buena fe calificada, aquello es un desacierto, no solo porque la aspiración del togado es contraria a

⁴⁹ Si bien el Abogado Pretensor postuló que a sus patrocinados no les eran exigibles labores adicionales a las realizadas por el banco al verificar la aptitud del bien para constituirse en garantía hipotecaria, lo cierto es que la prestación de ese servicio financiero en modo alguno se equipara con la intermediación que se deriva de un contrato de corretaje inmobiliario que, dicho sea de paso, tampoco releva al comprador de la carga de observar un comportamiento diligente y prudente (*CSJ 56075 de 2019*).

⁵⁰ Expediente digital, archivo “63Anexo30AnexoDictamenPericial01A104”. Esta información se encuentra en el folio número 13.

⁵¹ Este Tribunal en el Auto 046 del 25 de julio de 2019 ([Acta 81](#)) -confirmado por la CSJ con el AP4993-2019, Radicación [56075](#)-, negó la pretensiones del incidente de oposición a medida cautelar impetrado por la dama Jacqueline Susana Visbal Rosales, habida cuenta de un “exceso de confianza” por descuido y delegación total en la negociación.

⁵² Emitido en el marco del incidente de oposición a medida cautelar propuesto por la dama Esperanza Ignacia Jiménez Beltrán.

la forma en la que la jurisprudencia ha concebido las exigencias de la buena fe exenta de culpa, sino porque el acontecer fáctico de uno y otro caso es bien distante. Esperanza Ignacia Jiménez Beltrán compró el apartamento 1301 sin intermediarios y a personas cuya actividad económica era conocida por ella⁵³, mientras que las condiciones de la compra de MORENO ARCINIEGAS, como se vio, estuvieron rodeadas de incuria mayúscula.

5.6. Conclusión

Como se advirtió en los prolegómenos de esta providencia, la buena fe cualificada exige tener la conciencia y la certeza: **(i)** de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño; **(ii)** que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble; y **(iii)** que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la Ley.

En el caso presente, se incumplen los dos primeros presupuestos. MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS nunca supo a ciencia cierta a quien le estaba comprando el

⁵³ En la decisión se advirtió lo siguiente: “En efecto, desde enero de 2004 el bien pasó a manos de ESTEBAN PALACIOS ORTEGA, que se desempeñaba como Gerente Comercial de la importante empresa de servicios públicos TRIPLE A, y luego fue adquirido por la pareja de esposos JEAN CLAUDE ANDRÉS BOSSARD SERPA y JEANNETTE BIBIANA GARCÍA POVEDA, reconocidos profesionales al servicio de la multinacional BAYER y de la Universidad Externado de Colombia. Se adosaron al expediente las respectivas certificaciones laborales.

Luego, entre ESPERANZA IGNACIA JIMÉNEZ BELTRÁN y LUZ ELENA DURÁN TEXEIRA ninguna relación existió. Ella simplemente acudió a negociar el bien con prestigiosos y nada cuestionados ciudadanos.” Esta decisión fue confirmada por la Corte Suprema de Justicia (AP845-2021, Radicación [56074](#)).

apartamento 1502 del edificio *Light Tower* ubicado en Barranquilla. Tampoco desplegó actividades elementales como la revisión del certificado de tradición; menos hizo un estudio de vecindario, actuaciones que de haberse emprendido le hubieran mostrado sin mayor esfuerzo que sobre el predio operaban serios vicios compatibles, al menos con el delito de testaferro, sin ser descartables el narcotráfico y el paramilitarismo.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala de Justicia y Paz, Magistratura de Control de Garantías,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de este incidente de oposición de terceros a medida cautelar; en consecuencia, **se mantienen en firme** las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo ordenadas por la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el 7 de septiembre de 2020, sobre el predio con matrícula inmobiliaria 040275963 (*apartamento 1502 del edificio Light Tower, ubicado en la calle 79 No. 55 – 20 de este Distrito*).

SEGUNDO: ADVERTIR que contra esta decisión proceden los recursos ordinarios, bajo las reglas de los artículos 26 de la Ley

de Justicia y Paz y 176 y siguientes del Código de Procedimiento Penal.

TERCERO: REMITIR un ejemplar de esta decisión a la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá.

Decisión notificada en estrados.

CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN
Magistrado

Negada la reposición, se concedió el recurso de **apelación** ante la Sala de Casación Penal de la H. Corte Suprema de Justicia en el efecto devolutivo.

Firmado Por:
Carlos Andres Perez Alarcon
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Justicia Y Paz
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6d177376affa84deab16e4bfcffe5dee83ed3974b79421fc06036fbf68623259**

Documento generado en 11/08/2022 05:40:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>