



REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA DE JUSTICIA Y PAZ MAGISTRATURA DE CONTROL DE GARANTÍAS

Barranquilla, Atlántico

Julio veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021)

AUTO 222

(Acta 082 de 2021)

Radicado

080012252001201900105-00

1. ASUNTO

El ciudadano FABIO URIBE GUERRERO (*en adelante el demandante, el opositor o el incidentante*), a través de apoderado judicial, aduciendo la calidad de **poseedor**, ha promovido **incidente de oposición a medidas cautelares** con relación al predio con matrícula inmobiliaria 080-107017, ubicado en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena.

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 2005.¹

2. ANTECEDENTES

2.1 A solicitud de la Fiscalía, esta Magistratura, con providencia interlocutoria del 28 de mayo de 2018 ([Acta 67](#)) ordenó las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre un inmueble ubicado en la manzana 12 al que le corresponde el número de casa 2, vereda Cabañas, corregimiento de Guachaca, Distrito de Santa Marta, identificado con la MI 08010717, que fue propiedad del postulado a la Ley de Justicia y Paz NODIER GIRALDO GIRALDO (*a. Cabezón*).²

2.2. El secuestro del predio se efectuó el 31 de mayo de 2019 a través de la Fiscal 106 Especializada que apoya a la Fiscalía 35 Delegada ante este Tribunal.³

2.3. El 16 de diciembre de 2019, a través de apoderado judicial, el señor FABIO URIBE GUERRERO promovió incidente de oposición de terceros a medida cautelar.⁴

2.4. El 23 de julio de 2020, a través del Auto 189 ([Acta 62](#)), la Sala admitió la solicitud únicamente en lo atinente a la

¹ NOTA: Esta providencia tiene hipervínculos.

² Carpeta digital 91.

³ Ídem.

⁴ Carpeta digital 1.

pretensión de levantamiento de las medidas cautelares. Además ordenó la vinculación al trámite de los herederos del señor MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE,⁵ que figura en la actualidad como propietario inscrito del predio.⁶

2.5. El 15 de marzo de 2021 se agotó la audiencia de solicitudes probatorias, decreto de pruebas y fijación del litigio ([Acta 26](#)).⁷

2.6. Las pruebas se practicaron entre el 28 y el 30 de junio de 2021 ([Acta 70](#))⁸. Ese último día los sujetos procesales presentaron sus alegatos de conclusión y se anunció el sentido de la decisión: *Se denegarán las súplicas de la demanda.*

3. DEMANDA

3.1. Hechos:

3.1.1. El señor FABIO URIBE GUERRERO en abril de 2011 firmó "[contrato de compraventa de la posesión del predio](#)" con SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO, quien a su vez había adquirido la posesión de MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE, adjudicatario del INCORA a través de la [Resolución 00683 del 23 de mayo de 2003](#).

⁵ A esta persona se le alcanzó a nombrar curador *ad litem* (archivo digital 54), hasta que se constató su muerte (archivo digital 61) y se notificó a sus herederos (archivos digitales 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89).

⁶ Archivo digital 6.

⁷ Archivo digital 60.

⁸ Archivo digital 97.

- 3.1.2.** El negocio surgió por un viaje de vacaciones que el demandante hizo a las playas de Buritaca, Corregimiento de Guachaca. Averiguó con los lugareños por predios a la venta. La señora LEONOR MERCEDES NIEVES MOSCOTE lo puso en contacto con SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO. Como el bien no estaba registrado, se celebró contrato de compraventa sobre la posesión.
- 3.1.3.** El demandante antes de realizar el negocio indagó sobre la situación jurídica del predio. El señor SIXTO le dijo que era poseedor y vivía en el predio desde hacía 3 años. Esta información fue corroborada por la señora LEONOR MERCEDES y por MARTHA CECILIA MOSCOTE SUÁREZ.
- 3.1.4.** El señor SIXTO informó que había comprado el predio a MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE y que sólo le faltaba pagar dos millones de pesos para el trámite de traspaso. Esta transferencia no se había realizado porque no estaba registrada la Resolución administrativa de adjudicación.
- 3.1.5.** La forma de pago pactada fue la siguiente: seis millones de pesos (\$6,000,000) en efectivo y la entrega del vehículo Renault Clio Dynamic de placa GNL590 avaluado en veintidós millones de pesos (\$22.000.000). Luego, el valor total del negocio fue veintiocho millones de pesos (\$28.000.000). Se firmó un documento ante notario y se

anexaron la Resolución de adjudicación y el plano del INCORA No. 645340.

- 3.1.6.** Desde el año 2011 el incidentante ha venido ejerciendo la posesión del predio de manera pública y pacífica. En virtud de ese poderío designó a la señora MARTA CECILIA MOSCOTE SUÁREZ como cuidadora y administradora del bien, pues él reside en Bogotá. La citada dama recibe una comisión derivada del alquiler que por temporadas vacacionales se efectúa de la cabaña.
- 3.1.7.** Desde que la cabaña fue adquirida, el señor URIBE GUERRERO ha realizado múltiples reparaciones y adecuaciones. Esto ha tenido un costo, hasta el año 2015, de trece millones ochocientos treinta mil pesos (\$13.830.000)
- 3.1.8.** En septiembre (*no se dice de qué año*), en un viaje que hizo a Santa Marta, la señora MARTHA CECILIA lo enteró de la diligencia de secuestro realizada por la Fiscalía 106 Especializada que apoya a la Fiscalía 35 Delegada ante este Tribunal.
- 3.1.9.** El demandante es comprador de buena fe, ha ejercido la posesión por más de 8 años con ánimo de señor y dueño. En ejercicio de estos derechos, con legítima confianza, ha realizado las reparaciones, adecuaciones y mejoras en el inmueble. Tampoco le ha sido perturbada su posesión.

3.2. Pretensiones:

Téngase al señor FABIO URIBE GUERRERO como tercero en ejercicio del derecho de posesión, con ánimo de señor y dueño, buena fe exenta de culpa (sic), sobre el bien inmueble identificado previamente y que fue cautelado para efectos de extinción de dominio.

Levántense las medidas cautelares que embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo, para lo cual se deben ordenar las inscripciones correspondientes ante las distintas entidades.

4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.1. Abogado del opositor:

Luego de hacer un recuento de las pruebas y de la jurisprudencia que se refiere a la buena fe cualificada o exenta de culpa, el doctor ADOLFO BUSTOS MORENO insistió en su pedido de levantar las medidas cautelares.

Sus argumentos se resumen de la siguiente manera:

El señor incidentante indagó con los vecinos del sector por el predio de su interés. // A su cliente no puede imponérsele una carga superior de la que estaba a su alcance. // Él se atuvo a la evidencia documental que le puso de presente el señor SIXTO

MANUEL ACOSTA, que, a su vez, le dijo haber adquirido el predio de la persona que figuraba como titular del derecho de propiedad. // No había razón para dudar de la persona a la que le fue adjudicado el bien. // La adjudicación es un acto traslativo de dominio, otra cosa es que el adjudicatario hubiese obtenido la Resolución de manera fraudulenta. // El negocio se hizo bajo los términos legales. // No era relevante que su cliente le preguntara a SIXTO MANUEL si había pertenecido a las autodefensas, pues ello podía haber dañado la venta; SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO no estaría interesado en decirlo. // De todas maneras, no le aparecían anotaciones criminales a SIXTO. // Llama la atención sobre el derecho que tienen los desmovilizados a tener bienes. // El señor NODIER GIRALDO GIRALDO en audiencia dejó en claro que la cabaña le dejó de pertenecer hace muchos años. // Se cumplen los requisitos de buena fe exenta de culpa porque opera la presunción de legalidad de los actos administrativos y en todo caso, después de negociar la posesión se hizo la gestión para materializar las escrituras.

4.2. Fiscalía 35

El doctor FRANCISCO ÁLVAREZ CÓRDOBA abogó por mantener vigentes las medidas cautelares. Precisó lo siguiente:

No opera la buena fe cualificada porque el bien adquirido está ubicado precisamente en la zona que las autodefensas eligieron como sitio de descanso. // La compra que el señor FABIO URIBE GUERERO realizó para nada contó con diligencia; bastó una llamada, sin ningún tipo de consulta sobre los anteriores

moradores del predio, para cerrar apresuradamente el negocio con SIXTO MANUEL ACOSTA, a la postre un desmovilizado. // Un leve esfuerzo por verificar datos le hubiera bastado al opositor para saber que el vendedor con quien estaba negociando había sido paramilitar, que quien construyó la cabaña era un jefe financiero de las autodefensas y que, a su vez, le había trasladado el control a alias HERNANCITO. // La ausencia de diligencia significa incuria y desdén.

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, toda vez que se advierten contradicciones entre el incidentante y la persona con la que firmó el contrato de compraventa. Los valores aducidos no coinciden. // De otro lado, quedó al descubierto que el comprador de la posesión no se preocupó en lo mínimo siquiera por conocer su origen; sólo le interesó adquirirlo. // La ausencia de precauciones extremas para este negocio descarta la buena fe cualificada, la cual exige no sólo conciencia sino, además, legitimidad en la negociación.

4.4. Vocero de los Abogados de víctimas

El doctor MIGUEL SANTIAGO DEÁVILA CERPA indicó que no se demostró lo que el problema jurídico trazado exigía para acceder a las súplicas del incidente.

El señor URIBE GUERRERO no demostró ser poseedor y a la vez un tercero de buena fe cualificada. // Los documentos aportados enseñan imprudencia; si se mira el contrato se denota un apresuramiento; una forma de pago un tanto improvisada y poco clara; se habla de un trámite de firma de escritura pero nunca se dijo cuándo y donde se correría esta. // Al promotor del incidente para nada le interesó que el bien estuviera a nombre de una persona diferente a quien le estaba vendiendo; aunque tampoco indagó por la persona con la que estaba negociando. // Si hubiera sido cuidadoso se habría percatado a través de una búsqueda simple en internet que SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO, el vendedor, era un desmovilizado y que hasta había sido capturado. // Cualquiera de las vecinas que en este proceso declararon, si les hubiera preguntado, le habrían dicho que la casa fue construida por NODIER GIRALDO GIRALDO y que luego fue de propiedad del hijo de HERNÁN GIRALDO SERNA. // De las declaraciones de SIXTO MANUEL se extrae que si bien firmó como vendedor el contrato con FABIO URIBE, los documentos que aquel entregó y el guiño para firmar el traspaso del derecho de propiedad provenían y dependía, respectivamente, de HERNÁN GIRALDO OCHOA, hijo de HERNÁN GIRALDO SERNA. // A pesar de haberse desmovilizado el Bloque Resistencia Tayrona en 2006, quedó demostrado que el control del bien viene desde antes de esa fecha a través de HERNÁN GIRALDO OCHOA. // En síntesis, quedó clara la indiligencia de FABIO URIBE al firmar un contrato que no se sabe si es de compraventa o de promesa de compraventa y al ser descuidado en la averiguación de los anteriores propietarios.

4.5. Procuradora Judicial

La doctora MARGARITA ROSA SALAS RUIZ se mostró adversa a la prosperidad de los objetivos del incidentante.

Se debía demostrar que el bien se adquirió de forma lícita y que para ello se actuó con cuidado extremo. Ello no pasó en este caso, donde se denotó una contratación “exprés”, sin una elemental verificación de las personas que estuvieron relacionadas con la heredad. // Quedó claro en este incidente que en la zona el nombre de HERNÁN GIRALDO SERNA no era desconocido; inclusive las testigos se refirieron a él como “Don HERNÁN”. // Contrario a lo que adujo el señor FABIO URIBE GUERRERO, no eran los demás quienes tenían que alertarlo; le correspondía a él averiguar por los anteriores propietarios. // El incidentante ni siquiera tenía claro qué era lo que estaba comprando, si la propiedad o la posesión. Al Tribunal le dijo que se enfocó en la posesión, pero todo muestra que estaba apuntando a adquirir el dominio.

4.6. Abogada del postulado OMAR OCHOA BALLESTEROS

La doctora LORENA DEL CARMEN BUSTOS pidió a la Sala denegar las súplicas del incidente.

La cabaña tuvo relación con las Autodefensas. NODIER GIRALDO era el comandante financiero. // SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO estuvo encargado de la seguridad de HERNÁN GIRALDO SERNA. // Alias HERNANCITO, hijo de HERNÁN GIRALDO, también fue propietario del predio. // En el sector era

fácil saber quien era quien. // El precio bajo del negocio y la agilidad en su perfeccionamiento, descartan diligencia y cuidado.

4.7. Abogada de NODIER GIRALDO GIRALDO

La doctora BEATRIZ ELIANA QUINTERO BENÍTEZ no se refirió al objeto del incidente. Pero dejó en claro que su prohijado entregó todos los bienes que le fueron encomendados.

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 Justicia.⁹ El bien objeto de incidente está ubicado en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, el cual coincide con el Distrito Judicial de Santa Marta.

5.2. Problema jurídico

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

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:

¿Con relación al predio con M.I. 080-107017 actualmente cautelado por tener, en grado de inferencia razonable, relación con el conflicto armado, es el señor FABIO URIBE GUERRERO poseedor y a la vez tercero de buena fe exenta de culpa?

Si la respuesta fuese positiva correspondería levantar las medidas cautelares.

5.3. Tesis de la Sala

Aunque se demostró la posesión, no ocurre lo mismo con el requisito de buena fe exenta de culpa.

No demostró el promotor del incidente tener mejor derecho del que tienen las víctimas del extinto BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA 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 posición,¹⁰ incluso con aval de la Corte Suprema de Justicia,¹¹ 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

¹² Corte Constitucional. Sentencia C-694 de 2015.

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 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

¹³ *Ibidem*.

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.

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”.

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*”

Los artículos 17A y 17B al discurrir sobre las medidas cautelares, hacen ver que recaerán sobre bienes que faciliten 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. 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 adquiera 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 opongán 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 deben rechazar algunos discursos consistentes 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 y C-330 de 2016¹⁴ 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**,¹⁵ 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.

¹⁴ “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. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529).”¹⁷⁷

“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.’”¹⁷⁸

¹⁵ 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).¹⁶

5.4.4. Los poseedores en el incidente de oposición a medidas cautelares

En decisión del 13 de abril de 2021 ([Auto 116 -Acta 037-](#)) esta Magistratura recordó que, tratándose de poseedores que alegan ser terceros con buena fe cualificada, la competencia está delimitada por el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, tal como fuera adicionado por la Ley 1592 de 2012.

Lo único que es viable determinar es si el promotor del incidente tiene un mejor derecho que las víctimas del conflicto armado, acreditando que es tercero respaldado con buena fe exenta de culpa, caso en el cual se levantarían las medidas cautelares.

En otros términos, un poseedor puede promover incidente. Sin embargo, de ninguna manera se le adjudicaría la calidad de propietario bajo la figura jurídica de la usucapión. Lo máximo sería, se insiste, levantar las medidas cautelares.

Sobre la carga que le asiste a un poseedor que promueve este tipo de trámites en el escenario especial de Justicia y Paz dijo el máximo órgano de la Jurisdicción Ordinaria:

“4. El objeto del trámite incidental que inicia un tercero, es demostrar que en relación con el bien ofrecido por el postulado y respecto del cual

¹⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC8123. Rad. 11001020300020170133100. 8 de junio de 2017.

se ha decretado una medida cautelar, ese tercero tiene un mejor derecho que no puede verse afectado.

*“Dado que las medidas cautelares tienden a afectar el derecho de dominio o la disponibilidad sobre el mismo o bien el derecho de posesión y sus derivados, el incidente tendrá por objeto establecer en cabeza del tercero un mejor derecho de propiedad o de **posesión** que debe ser respetado. Así, en el caso de la propiedad, el incidente apuntará a demostrar que el derecho radica en ese tercero, ya porque así aparece consignado en el registro inmobiliario, o bien por cuanto aunque el bien aparezca en cabeza del postulado es en realidad de propiedad del tercero, como cuando media una simulación, o como cuando a pesar de no estar inscrito el acto que materializa la propiedad, existen escrituras u otros documentos que indican que el postulado cedió la propiedad. Se buscará entonces el levantamiento de la medida de embargo o de limitación o suspensión del poder dispositivo sobre el bien.*

“En el caso de la posesión, se tratará de probar que existen derechos posesorios que deben ser respetados. Se pretenderá entonces el levantamiento de la medida cautelar de secuestro en cuanto ésta en general suspende el ejercicio de la posesión o tenencia”.¹⁷ (Resaltado ajeno al texto original).

Con esa precisión, recuérdese que el Código Civil en su artículo 762 define la posesión como ***“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.***

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. Radicado 40063. 14 de noviembre de 2012.

A su turno, el artículo 981 de la misma obra ilustra que para probar la posesión se deben acreditar **actos positivos** de explotación del bien “*como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*”.

Existen dos tipos de posesión, la regular en la que opera justo título y se adquiere de buena fe, y la irregular, donde faltan esos elementos (art. 764 CC).

La buena fe para el proceso civil ordinario (art. 768 CC) es la **simple**, es decir, “*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio*”. Y agrega la norma “*un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe, pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario*”. Adicionalmente, (art. 769 CC) “*la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse*”.

No obstante, 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:

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 dijeran 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 comun 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 depreca.¹⁸ (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

¹⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP1610. Radicado 43326. 2 de abril de 2014.

que actuó con buena fe cualificada al momento de acceder a un bien.

5.4.5. Inaplicabilidad de la tesis planteada por la Corte Constitucional en la sentencia C-327 de 2020

En la sentencia de la referencia, la Corte Constitucional analizó una norma del Código de Extinción de dominio (*artículo 16 numerales 10 y 11 de la Ley 1708 de 2014*) según la cual el Estado puede extinguir el dominio de bienes de origen lícito por el equivalente a los de origen ilícito de manera subsidiaria, *“cuando la acción resulte improcedente por el reconocimiento de los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa, o cuando no sea posible su localización, identificación o afectación material”*.

Para la Corte, esa posibilidad de perseguir bienes de origen lícito pero que sirven para equilibrar o compensar ante el Estado, a través de un patrimonio equivalente, todos aquellos bienes obtenidos de forma ilícita, es loable pues permite combatir la ilegalidad y la criminalidad. Por ello se declaró exequible la disposición:

... según el precepto constitucional el Estado se encuentra facultado para perseguir los activos adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, y como este enriquecimiento es un fenómeno que se predica del patrimonio y no de los bienes individualmente considerados, tiene sentido la calificación legal del instrumento como una acción patrimonial que recae de manera principal sobre los activos que guardan relación directa o indirecta con

las actividades ilícitas de base, y en su defecto, sobre los demás bienes que integran el patrimonio que acreció ilegítimamente, y por un valor equivalente al de tal incremento ilícito. Por su parte, la posibilidad de extinguir el dominio sobre los bienes de origen o destinación ilícita que han sido transferidos a terceros es corolario de la naturaleza real de la acción”.

“7.2.4. Finalmente, el precepto legal también es consistente con una interpretación finalista del ordenamiento constitucional, que obliga a fijar el alcance de la acción en función de su objetivo fundamental de servir como instrumento de primer orden para combatir la ilegalidad y la criminalidad mediante la eliminación de los incentivos económicos inherentes a estos fenómenos, permitiendo que la facultad persecutoria del Estado recaiga no sólo sobre los bienes que se originan o que se destinan a actividades ilícitas, sino sobre los otros activos que integran el patrimonio de quien se ha enriquecido y lucrado de tales actividades, aunque sólo de manera subsidiaria y por el monto de este provecho patrimonial ilícito.

“En tal sentido, la figura cuestionada por los accionantes se enmarca en la jurisprudencia y la práctica internacional que han permitido el decomiso de los denominados “bienes equivalentes”, esto es, de bienes que no están asociados a actividades ilícitas, pero que hacen parte del patrimonio de quien se enriqueció a través de ellas”.

Sin embargo, la Corte advirtió que la persecución de esos bienes lícitos sólo es posible cuando están en cabeza del directo implicado.

Es decir, si fueron transferidos a terceros no es viable la persecución. Estas son las razones: **(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:

“Adicionalmente, la buena fe y la diligencia que puede exigirse de los terceros adquirentes se predica exclusivamente de los bienes objeto de la operación jurídica, más no de las personas que les transfieren el dominio. En efecto, cuando una persona pretende adquirir un bien, le corresponde cerciorarse de la condición jurídica de este último para establecer la historia y la cadena de títulos y tradiciones, más no indagar sobre la historia o las condiciones personales de quien le transfiere el respectivo inmueble, máxime cuando en muchas ocasiones la transferencia ocurre cuando el propio Estado no ha podido acreditar ni sancionar la realización de actividades ilícitas.

“Como en las hipótesis previstas en los preceptos demandados el bien tiene un origen y una destinación lícita, y la única razón para extinguir el dominio es que este perteneció en el pasado a quien realizó y se lucró de algunas actividades ilícitas, la facultad otorgada al Estado para extinguir el dominio presupondría exigir a los terceros que su buena fe y su diligencia se despliegue no sólo sobre los bienes que pretende adquirir, sino también respecto de la historia y las condiciones de quien del vendedor.

“En un escenario como este, en el tráfico jurídico las personas estarían obligadas no sólo a realizar los estudios de títulos de los bienes, sino también a efectuar meticulosas investigaciones sobre el pasado judicial de los vendedores, sobre las controversias judiciales en las que se encuentran inmersos en las distintas jurisdicciones, sobre las indagaciones y pesquisas que adelanta la Fiscalía en las que podrían estar involucrados, e incluso sobre lo que se opina sobre dicho vendedor en su comunidad y en las redes sociales.

“Lo anterior tiene el agravante de que, normalmente, la transferencia de bienes de origen y destinación lícita a terceros adquirentes de buena fe, por parte de personas que se han lucrado de la ilicitud, ocurre cuando el Estado no ha determinado la existencia de las actividades ilícitas ni la participación de dicho individuo en estas últimas, por lo que, la indagación previa a la adquisición de toda suerte de bienes tendría que estar precedida de toda suerte de pesquisas informales y extraoficiales tendientes a determinar si el potencial vendedor ha realizado en el pasado en el presente, alguna actividad ilícita de la cual podría haber obtenido algún provecho económico.

“Esta perspectiva imposibilita y obstruye el tráfico jurídico, y también impone cargas irrazonables e insostenibles a las personas, que desbordan por mucho los deberes que constitucionalmente puede imponer el legislador a los particulares.

“Así las cosas, la Corte declarará la exequibilidad condicionada de los preceptos demandados, para excluir esta interpretación que colisiona con el ordenamiento constitucional.

(...)

“7.5. Así las cosas, la Corte condicionará la declaratoria de exequibilidad de los numerales 10 y 11 del artículo 16 de la Ley 1708 de 2014, para precisar, por un lado, que en estas hipótesis la extinción del dominio procede únicamente cuando su titular es la misma persona que ha realizado las actividades ilícitas de base que fundamentan la facultad persecutoria del Estado, y por otro, para puntualizar que la restricción anterior opera sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa en cuyo favor se hayan constituido gravámenes reales sobre los bienes lícitos susceptibles de extinción de dominio”.

Pues bien, para este Tribunal la tesis consistente en que los terceros de buena fe no están obligados a indagar por el pasado de los sujetos y sólo han de basarse en el historial jurídico del objeto, **no es aplicable en Justicia y Paz** 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 Tribunal¹⁹.

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.

Bajo esta línea de exposición, la sentencia de la Corte Constitucional C-327 de 2020 en nada cambia la acuciosidad que deben probar quienes en calidad de terceros aspiran al levantamiento de medidas cautelares bajo el rito trazado por el artículo 17C de la Ley de Justicia y Paz; conducta que demanda, inclusive, **indagar por el pasado** de aquellos con los que se negocia y el de las personas que aparecen reportadas en la

¹⁹ Sentencia dictada el 18 de diciembre de 2018 con ponencia del Magistrado José Haxel de la Pava Marulanda, Radicado 08-001-22-52-002-2013-80003 (*disponible [aquí](#)*)

cadena de tradición o en el historial de posesión, según el caso. Sin que sea suficiente la revisión de los títulos o el estado jurídico de lo que es objeto de transacción (*como ya se ilustró en el ítem 5.4.3*).

Y ese **deber de revisión integral** cobra mayor fuerza cuando se trata de negociaciones realizadas en sitios ampliamente marcados por el conflicto armado. Se presenta en este tipo de eventualidades una especie de **advertencia pública** que obliga a incrementar la cautela.

Así lo ha reconocido de manera insistente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Al respecto se lee en el AP4463 de 2019, radicación 50712:

“6. De donde emerge cierto que públicamente se conocía que la región donde estaba ubicada la finca era de dominio de los paramilitares...

(...)

“7. Esa sola circunstancia obligaba, a quienes obraran de buena fe, adoptar precauciones extremas previas a adquirir predios, como realizar un estudio a fondo de los títulos de propiedad y de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se verificaron las transacciones precedentes con el fin de constatar la procedencia y legitimidad del inmueble, en vista de las actividades delincuenciales que los grupos armados ilegales acostumbraban realizar respecto de los inmuebles en las regiones que ocuparon, sobre lo cual se ha dicho:

“Frente a esa prédica, cabe recalcar que las organizaciones criminales que han operado en el territorio patrio, sí recurrieron a la modalidad consistente en intimidar a los propietarios de tierras

para que las abandonaran, luego de lo cual tomaban posesión del predio. En otros eventos, los presionaban a efectos de que les escrituraran el inmueble a sujetos que se prestaban para ello y a cambio les daban cualquier suma de dinero, siendo de esta forma como los paramilitares resultaban comprando inmuebles por precios irrisorios. A esa clase de proceder, se aparejaban otros con idéntico objetivo.

“Ello es así y no lleva a declarar insólito el hecho de que tras la obtención de grandes caudales monetarios a raíz de la comisión de pluralidad de delitos, entre ellos, el narcotráfico, los miembros de esas agrupaciones al margen de la ley trataran de salvarlos de eventuales investigaciones y, a tono con ese fin, compraran bienes para ponerlos en cabeza de terceros o en ocasiones sin hacer ninguna clase de traspaso, dado que así lo acordaban con los vendedores, variante caracterizada por el no uso de la coacción.

“En el caso sometido a estudio sucedió así, es decir, MACACO compraba las fincas y las dejaba a nombre de quienes se las vendieron, lo cual no quitaba que entrara en posesión de las mismas, no solo para sacar adelante el negocio del ganado, sino también, para que la gente de su organización llegara allí con material de guerra y demás”.²⁰

Y más recientemente:

“La buena fe calificada exige, entonces, tomar precauciones adicionales y no conformarse con el simple estudio de títulos, insuficiente cuando se pretenden adquirir propiedades en territorios que se sabe han sido azotados por el crimen y la intimidación, obligación que no es arbitraria, pues tiene como fundamento el mandato

²⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP, 10 sep. 2014, rad. 43697.

contenido en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005 y la jurisprudencia vigente.

El propósito de la afectación con fines de extinción de dominio de los bienes de los desmovilizados y de los grupos organizados al margen de la ley y, por ende, de las medidas cautelares, es garantizar los derechos de las víctimas a obtener la reparación de los daños ocasionados por el grupo ilegal. Por ello, cuando un tercero aduce mejor derecho, debe esforzarse en demostrar que actuó diligentemente, que no se prestó para ocultar el verdadero origen o titularidad del bien ni para dificultar la persecución de recursos mal habidos”. (CSJ AP3040-2016).²¹ (Negrillas ajenas al texto original).

A manera de colofón, cuando se trata de bienes relacionados con el conflicto armado y que tienen como objetivo indemnizar a la víctimas de delitos de lesa humanidad o crímenes de guerra, no es irrazonable o desproporcionado exigir mayor diligencia de los ciudadanos al momento de su adquisición.

Para demostrar que se tiene mejor derecho que las víctimas debe acreditarse una diligencia mayor a la del ámbito comercial ordinario. En ese sentido, comulgan las Leyes 975 de 2005 y 1448 de 2011.

5.5. Caso concreto

El bien sobre el que recae la petición de levantamiento de medidas cautelares es un lote de terreno en el que se edificó una

²¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP 22 feb. 2017, rad. 49544.

cabaña o casa de recreo y le correspondió la siguiente nomenclatura: Manzana 12 casa 2, vereda Cabañas, MI 080107017, ubicada en el Corregimiento de Guachaca, Distrito de Santa Marta.

El desmovilizado OMAR MARTÍN OCHOA BALLESTEROS el 14 de noviembre de 2013 señaló ese inmueble como de propiedad de NODIER GIRALDO GIRALDO, quien fuera jefe de finanzas del BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA de las extintas AUC. Por esa razón, se decretaron por esta Sala medidas cautelares.²²

La Magistratura no desconoce que el señor FABIO URIBE GUERRERO se hizo a la posesión de ese predio. Con la firma de un contrato un tanto confuso (*pues no se sabe si era la posesión o la propiedad futura lo que se estaba negociando*),²³ recibió las llaves de la cabaña desde abril 27 del año 2011 y desde ese momento empezó a ejercer como señor o dueño la explotación del bien, destinándolo principalmente al alquiler ocasional o turístico.

De la declaración que en audiencia rindió el opositor se obtienen los siguientes datos:

²² Carpeta digital 91.

²³ Carpeta digital 59. Archivo 7. Se trata de un contrato a través del cual se transfiere la posesión de una cabaña (*sin nomenclatura*) por parte de SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO a FABIO URIBE GUERRERO. El valor del negocio es \$28.000.000. El comprador entrega el vehículo Renault *Clio Didamic* modelo 2007 placa GNL590 por el equivalente a \$22.000.000; se abona \$1.000.000 y el saldo de \$5.000.000 será “entregado” en el momento de la “entrega” de las escrituras de la cabaña y “el traspaso del vehículo se deja abierto para que figure el nuevo propietario”: [contrato de compraventa de la posesión del predio](#)

- Siendo residente en Cartagena, se trasladó para disfrutar las vacaciones de Semana Santa del año 2011 con toda su familia al sitio conocido como Cabañas de Buritaca.
- Caminando por la zona vio una cabaña en venta y le generó interés.
- Al preguntar se cruzó con la señora LEONOR MERCEDES NIEVES MOSCOTE, quien tomó su número de teléfono y más adelante lo contactó con el señor SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO.
- En ese momento sólo logró ver la casa a través de los vidrios.
- SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO lo llamó, le dijo que era el dueño de la cabaña y telefónicamente cerraron el pacto.
- Cuando ya estaban próximos a la firma del contrato SIXTO MANUEL le mostró una resolución del INCORA y allí se percató que la heredad no estaba a su nombre. Figuraba como beneficiario de una adjudicación de bien baldío MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE.
- Ese detalle no afectó el negocio y fue así como se firmó unos días después, en una Notaría de Cartagena, el contrato, existiendo como compromiso por parte de SIXTO MANUEL materializar la escrituración.
- El precio total fue 28 millones de pesos. Entregó a SIXTO MANUEL un vehículo avaluado en 22 millones de pesos *(sobre el que no se formalizó el traspaso)*. Y de los seis

millones de pesos restantes, se dejarían dos millones (*el contrato dice 5 millones*) en “espera” mientras se formalizaba la escritura; pero ello jamás ocurrió.²⁴ Inclusive las minutas alcanzaron a elaborarse en una Notaría de Santa Marta.

- Con el paso del tiempo se perdió el contacto con SIXTO MANUEL y nunca se logró perfeccionar el traspaso de la propiedad a favor de su suegra, como era su deseo.

Entrando en materia, la tesis de haber actuado con buena fe exenta de culpa no fue demostrada por al menos cuatro errores cometidos: El negocio fue apresurado, desinteresado, inconsulto y ajeno a lo que era tangible.

5.5.1. Error uno: Negocio apresurado

Con el testimonio del demandante se advierte que el convenio para nada contó con una mínima auscultación. Se definió por teléfono y de forma exageradamente acelerada se plasmó por escrito.²⁵ Ni siquiera se conoció el inmueble en su interior (*solo a través de los vidrios*). Se asumió a sabiendas un riesgo latente.

A preguntas que le hizo la señora Procuradora Judicial, el incidentante adujo que **(i)** antes de firmar el contrato no regresó al predio; **(ii)** a SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO lo conoció personalmente el día en que firmaron el contrato en la Notaría

²⁴ Aunque el predio se logró registrar en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta cinco días después de la firma del contrato en Cartagena a nombre de MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE, nunca se hizo el traspaso a FABIO URIBE GUERRERO.

²⁵ La Semana Santa del año 2011 estuvo comprendida entre el sábado 16 de abril y el domingo 24 de abril. El contrato se firmó en la Notaría Sexta de Cartagena el miércoles 27 de abril, es decir, apenas tres días después.

Sexta de Cartagena; **(iii)** no conoció ni se preocupó por conocer al adjudicatario del predio, señor MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE.

Semejante panorama es totalmente opuesto al proceder de un hombre que alega a su favor buena fe exenta de culpa. El descuido fue prominente.

5.5.2. Error dos: Negocio desinteresado

La Sala tiene claro que se transó sobre la posesión. Pero también entiende, de la mano del contrato y de la declaración del señor URIBE GUERRERO, que se aspiraba a materializar el derecho de propiedad.

A respuestas dadas a la Defensora de OMAR MARTÍN OCHOA BALLESTEROS el testigo enseñó su total desinterés por la materialización de la escritura.

Indicó que encomendó a su suegra, SONIA ZAMBRANO DE BOLAÑO, para que asistiera a la Notaría Tercera de Santa Marta y firmara como propietaria, pero ello no se consumó porque MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE se negó, habida cuenta que SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO debía un dinero. Como perdieron el rastro de SIXTO MANUEL porque no les contestó más el teléfono, ahí terminó el interés por formalizar el registro del predio a su nombre.

5.5.3. Error tres: Negocio inconsulto

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, consultar es examinar un asunto con una o varias personas o buscar documentos o datos sobre alguna materia.

El opositor aceptó que nunca preguntó por los anteriores ocupantes o poseedores del predio. Tema fundamental cuando se alega “*error común que crea derecho*”.

La testigo LEONOR MERCEDES NIEVES MOSCOTE, quien actuó como comisionista, precisó que sabía de la fuerte presencia que paramilitares ejercieron en el caserío y que la cabaña había sido construida por NODIER GIRALDO GIRALDO, un reconocido jefe de esos grupos ilegales. Para que no se dañara el negocio no le dijo nada a FABIO URIBE GUERRERO, pero este tampoco le preguntó al respecto.

MARTA CECILIA MOSCOTE SUÁREZ indicó que conoció a FABIO URIBE a través de su sobrina LEONOR MERCEDES. Ha sido la encargada de administrar y alquilar la cabaña para el señor FABIO a través de su suegra, doña SONIA. De su testimonio se advierten detalles relevantes: **(i)** era vecina de la cabaña objeto de este incidente, **(ii)** conocía sobre la presencia de los paramilitares en la zona; **(iii)** supo que en la cabaña que le administraba al señor FABIO URIBE GUERRERO había residido el hijo de HERNÁN GIRALDO SERNA, a quien se refirió como HERNANCITO.

Con estas dos declaraciones, emerge que acceder a la información sobre el origen de la cabaña era elemental.

Bastaba un trabajo de vecindario simple para saber que la casa de recreo tenía una mácula o un vínculo cercano con el BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA, pues sus residentes y poseedores fueron parientes cercanos de su máximo comandante HERNÁN GIRALDO SERNA: HERNÁN GIRALDO OCHOA, su hijo, y NODIER GIRALDO GIRALDO, su sobrino.

No era necesario ir a la internet (*aunque NO era mala idea*), a bases de datos públicas o privadas, a documentos de la Policía Nacional, a la Fiscalía General de la Nación o a reportes de inteligencia. El conocimiento estaba al alcance de una simple pregunta a los vecinos de un sector que estuvo permeado profundamente por las autodefensas, cuyos integrantes se valieron de la confluencia del Rio Palomino, la Sierra Nevada y Mar Caribe, no sólo para descansar y deleitarse con las paradisíacas playas, sino, además, como lo declaró la Sala de Conocimiento de este Tribunal en la sentencia antes citada, para transportar toneladas de droga hacia Centro América y Europa.

En este proceso NODIER GIRALDO GIRALDO indicó que compró informalmente el lote entre 2001 y 2002. Allí construyó a su gusto su casa de recreo. Le dijo a DIEGO ISAZA, un hombre de su confianza, que tratara de legalizarla para venderla. Fue así como apareció el nombre de MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE en el año 2003, que era amigo de ISAZA, para que figurara como adjudicatario, pero en realidad eso fue para poder vender porque ese señor nunca poseyó el predio. Como no se pudo materializar el registro decidió regalarle esa casa a su primo

HERNÁN GIRALDO OCHOA (*alias HERNANCITO o RAMBO*), quien después la cambió por una moto.

Este testigo, quien llegó a ostentar una jerarquía importante en el BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA, reconoce el lote y la casa como suyos, lo que ratifica a las señoras NIEVES MOSCOTE y MOSCOTE SUÁREZ en el sentido de la presencia marcada de paramilitares en esa zona y particularmente en esa cabaña (*primero NODIER, luego HERNANCITO y finalmente SIXTO MANUEL*).

A su turno, SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO, reconoció en este trámite su militancia en las autodefensas y su posterior desmovilización. Afirmó que le compró la cabaña a HERNÁN GIRALDO OCHOA a cambio de una moto y le fue pagando el excedente poco a poco en cuotas de ochocientos mil pesos, un millón o dos millones de pesos. Le quedó debiendo dos millones de pesos porque fue capturado. Cuando negoció con HERNÁN (*HERNANCITO o RAMBO*) para el año 2007 le dijo que el bien estaba a nombre de MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE, un comerciante de SANTA MARTA que no tuvo nada que ver con las autodefensas. Ya, cuando hizo el negocio con FABIO URIBE GUERRERO, firmó un contrato y le entregó la posesión, pero no se pudo hacer la escritura a nombre de URIBE GUERRERO porque JIMÉNEZ ZÁRATE se negó a firmar por los dos millones que él (*SIXTO MANUEL*) le había quedado debiendo a HERNÁN GIRALDO OCHOA.

Con esta reconstrucción de los hechos las piezas encajan así:

- SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO efectivamente adquirió la posesión de HERNÁN GIRALDO OCHOA, que a su vez la había recibido de NODIER GIRALDO GIRALDO. Todos ellos fueron paramilitares.
- Para formalizar la propiedad, por orden de NODIER se logró en 2003 una irregular adjudicación a nombre de un tercero ajeno a la organización criminal (*MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE -q.e.p.d.-*), cuyo registro sólo ocurrió formalmente en mayo de 2011, es decir, después de la firma de contrato con FABIO URIBE GUERRERO.
- MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE se negó a transferirle el dominio a FABIO URIBE GUERRERO por la deuda que nunca pagó SIXTO MANUEL a alias HERNANCITO.

Luego, el testaferrato, la simulación y la apología a lo meramente aparente son circunstancias que enseñan con verosimilitud el control que sobre la cabaña ejercieron ex combatientes (*inclusive hasta el año 2011*). Conocer ello estaba al alcance de una breve búsqueda que jamás hizo el demandante. Siendo ese su deber, como ya se expuso en las subsecciones 5.4.3. y 5.4.5 de esta providencia.

Con semejante panorama queda al descubierto cómo FABIO URIBE GUERRERO, dada su incuria, se vio involucrado en semejante trama.

Al margen y para responderle al abogado del demandante, la Sala tiene claro que los desmovilizados dentro de su proceso de

resocialización tienen derecho a obtener nuevos bienes, a hacer una vida en el seno de la legalidad y a negociar como cualquier otro ciudadano. Ocurre, sin embargo, que el inmueble que aquí se cauteló fue obtenido por combatientes del BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA mucho antes de la desmovilización y aún para época posterior seguían ostentando su control.

Ejemplo de ello, tal como lo destacó el vocero de los abogado de víctimas, apoyado en el testimonio de SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO, es el siguiente: por orden de alias HERNANCITO o RAMBO, MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE se negó a asistir a la Notaría Tercera de Santa Marta para firmar el traspaso a FABIO URIBE GUERRERO o a su suegra.

5.5.4. Error cuatro: Negocio ajeno a lo tangible

Tangible es aquello que se puede percibir o tocar.

En el [certificado de tradición](#) del predio con MI 080107017²⁶ se lee con claridad que el 2 de mayo de 2011 (*es decir, cinco días después de la firma del contrato entre SIXTO MANUEL y FABIO*) se registró la [Resolución de Adjudicación de Baldíos No. 000683](#) del 23-05-2003 del INCODER a favor de MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE.²⁷

Ese acto administrativo era conocido por FABIO URIBE GUERRERO desde que firmó el contrato en la Notaría Sexta de Cartagena, pues fue uno de sus anexos.

²⁶ Carpeta digital 59. Archivo 4.

²⁷ Carpeta digital 59. Archivo 6.

Tal Resolución antigua, sin registrar durante 8 años, con una condición que prohibía la enajenación por 5 años y que consagraba un dato falso de fácil verificación con los vecinos (*que MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE había sido poseedor del lote por 8 años*), era un elemento de alarma ostensible que por haberse dejado de lado, impide ahora favorecer al demandante. Recuérdese que nadie puede valerse o beneficiarse por su propia incuria.

La Corte Suprema de Justicia analizó una situación semejante y al confirmar una decisión de este Tribunal,²⁸ precisó:

“Adicional a lo señalado, se tiene que del propio estudio de títulos que se dice se realizó sobre los folios de matrícula inmobiliaria, surgían algunos aspectos que debían ser objeto de verificación y que según la declaración del abogado que lo realizó no le llamó la atención, en particular, que las Resoluciones 3175 y 3170 del 2 de noviembre de 2007, por las cuales la Alcaldía de Santa Marta cedió a título gratuito los bienes identificados con las matrículas inmobiliarias 080124568 y 080123879, respectivamente, sólo fueron inscritas ante la oficina de Instrumentos Públicos en el mes de abril de 2015, es decir, transcurridos más de 7 años desde su expedición y ad portas del negocio jurídico, sin que por la parte interesada auscultara en rigor las causas de ello.

(...)

“De manera que, no resulta de recibo el alegato de la parte postulante en punto de que actuaron con total diligencia en la adquisición de los bienes sometidos a cautela por la jurisdicción de justicia y paz, pues, las pruebas practicadas en el incidentes, denotan una realidad

²⁸ Tribunal Superior de Barranquilla. Sala de Justicia y Paz. Auto 025 ([Acta 08 de 2020](#)).

distinta, ya que con acciones básicas y exigibles a cualquier comprador, en una zona que estuvo sometida a la injerencia de grupos paramilitares, era factible conocer el origen del bien y sus vínculos con organizaciones al margen de la ley”.²⁹

Ese sencillo documento, que para el abogado del opositor daba legitimidad a la negociación dada su presunción de legalidad, pero que en realidad era una señal de alarma porque se estaba negociando con quien en cualquier momento podía inclusive reclamar su propiedad, ratifica que el convenio realizado entre FABIO y SIXTO MANUEL en realidad fue un alea. Se hizo una compra guiada por la suerte y el descuido.

Se desconocieron en el redargüido acto administrativo datos relevantes que a los ojos de un negociante prudente y diligente hubieran evitado semejante transacción.

Son estas las razones por las que la norma de adjudicación pretendida con la demanda deviene inviable.

5.6. Apunte final

Los testimonios de RONALD DANIEL URIBE (*entregó el vehículo de su propiedad para materializar la compra de la cabaña*) y SONIA ZAMBRANO DE BOLAÑO (*se ha encargado de la administración de la cabaña, e intentó en vano, por designación de su entonces yerno FABIO URIBE GUERRERO, firmar la*

²⁹ Corte Suprema de Justicia. AP224-2021 Rad. [57059](#)

escritura con MANUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ZÁRATE) ningún dato relevante aportan para acreditar buena fe exenta de culpa, pues no tuvieron mayor incidencia en el negocio que efectuaron el opositor y SIXTO MANUEL ACOSTA MORENO.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala de Justicia y Paz, Magistratura con Funciones 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 esta Sala el 28 de mayo de 2018 (*Acta 67*) sobre el predio con matrícula inmobiliaria 080107017 (*manzana 12 casa 2, vereda Cabañas, corregimiento de Guachaca, Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena*).

SEGUNDO: ADVERTIR que contra esta decisión proceden los recursos de reposición y apelación, bajo las reglas de los artículos 26 de la Ley de Justicia y Paz y 178 del Código de Procedimiento Penal.

CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN

Magistrado



OBSERVACIÓN: Esta decisión se notificó en estrados y contra la misma el abogado del incidentante interpuso y sustentó oralmente recurso de **apelación**, el cual fue concedido en el efecto **devolutivo** ante la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia.

Firmado Por:

CARLOS ANDRES PEREZ ALARCON
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 1 TRIBUNAL SUPERIOR SALA JUSTICIA Y PAZ BARRANQUILLA

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:

55c741c50441a0d65027ad435359853b30b033208e60ff62d043a6048b3b6256

Documento generado en 29/07/2021 09:54:36 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>