



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Penal

FERNANDO LEÓN BOLAÑOS PALACIOS
Magistrado ponente

AP2189-2022

Radicación N° 60006

Aprobado acta N° 115.

Bogotá D.C., veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO

1. La Sala resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Fabio Uribe Guerrero (*opositor*), contra el auto de 28 de julio de 2021, emitido por un Magistrado con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Barranquilla, mediante el cual resolvió no levantar las

medidas cautelares que pesan sobre el bien identificado con la matrícula No. 080-107017 de Santa Marta.

ACTUACIÓN PROCESAL

2. En audiencia preliminar llevada a cabo el 28 de mayo de 2018, una Magistrada con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Barranquilla ordenó el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo del inmueble ubicado en la manzana 12, casa No. 2, de la vereda Cabañas del corregimiento de Guachaca de Santa Marta (Magdalena), que perteneció a NODIER GIRALDO GIRALDO (*postulado*), alias "Cabezón".

Lo anterior, tiene como antecedente la denuncia del predio realizada por ÓMAR MARTÍN OCHOA BALLESTEROS¹, Luis Antonio Barreto, Edgar Antonio Ochoa Ballesteros y NODIER GIRALDO GIRALDO (*postulados*), quienes integraron las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC).

3. El 16 de diciembre de 2019, Fabio Uribe Guerreo (*opositor*), mediante apoderado judicial, presentó solicitud

¹ Principalmente, el ente acusador se apoyó en la versión libre rendida por ÓMAR MARTÍN OCHOA BALLESTEROS el 14 de noviembre del 2013.

para adelantar incidente de oposición a las referidas medidas cautelares.

4. En varias sesiones, celebradas entre el 23 de julio de 2020 y el 30 de junio de 2021, se desarrolló el trámite incidental.

5. El 28 de julio de 2021, un Magistrado con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Barranquilla resolvió no levantar las medidas de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo que recaen sobre la casa descrita.

6. Contra esta determinación el abogado del incidentante interpuso recurso de apelación.

DECISIÓN IMPUGNADA

7. Después de realizar un recuento normativo y jurisprudencial respecto de la reparación a las víctimas, objetivo preponderante de la Ley de Justicia y Paz; de los bienes susceptibles de extinción de dominio en esta sede, que incluyen también los de los financiadores y beneficiarios de la guerra; así como, en torno a los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa y de los poseedores en el incidente de oposición a medidas cautelares, para el Tribunal no se acreditó que Fabio Uribe

Guerrero (*opositor*) tenga mejor derecho del que ostentan los afectados del extinto Bloque de Resistencia Tayrona de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC).

Ello, porque el promotor del incidente suscribió de forma apresurada, descuidada e inconsulta el contrato de compraventa del predio identificado con la matrícula No. 080-107017 de Santa Marta.

8. De acuerdo con lo narrado por el mismo incidentante, el convenio al que arribó con el vendedor no contó con una mínima auscultación, al punto que ni siquiera pudo apreciar la casa en su interior antes de la compra. Además, la negociación se efectuó telefónicamente y no se ocupó de indagar sobre Manuel Andrés Jiménez Zárate, adjudicatario del inmueble por parte del INCORA a través de la Resolución 00683 del 23 de mayo de 2003, y quien figuraba como su titular.

9. De igual modo, en criterio del funcionario de primer grado, bastaba un simple trabajo de vecindario para saber que la cabaña tenía un vínculo evidente con el Bloque de Resistencia Tayrona, ya que sus anteriores residentes y poseedores son parientes cercanos de su máximo comandante, Hernán Giraldo Serna: Hernán Giraldo Ochoa, su hijo, y NODIER GIRALDO GIRALDO, su sobrino.

10. Aunado a ello, se establecieron como elementos de alarma ostensibles para el incidentante y que dejó de

lado, el tiempo transcurrido desde la expedición de la resolución de adjudicación del INCORA hasta su registro en la oficina de instrumentos públicos (8 años) y que, según este acto administrado, Manuel Andrés Jiménez Zárate había sido poseedor del lote por 8 años, dato falso de fácil verificación.

11. Bajo ese panorama, el Magistrado concluyó que el actuar de Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) fue totalmente opuesto al proceder de un hombre que alega a su favor una buena fe exenta de culpa, pues su descuido en relación a la adquisición del predio, sobre el cual excombatientes tuvieron control, fue prominente.

RECURSO DE APELACIÓN

12. El apoderado de Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) solicitó la revocatoria del auto impugnado. Alegó que su poderdante sí obró de buena fe exenta de culpa, al gestionar de forma diligente y consciente la compra de la cabaña; y, pese a ello, le fue imposible develar que estaba vinculada con integrantes de las AUC.

13. En su criterio, no es cierto que el incidentante no haya indagado sobre la casa de recreo, en la medida en que, como él mismo lo refirió, preguntó sobre inmuebles que estuvieran a la venta en ese sector, siendo la señora

Leonor Mercedes Nieves Moscote² quien le mostró el inmueble ubicado en la manzana 12, casa No. 2, de la vereda Cabañas del corregimiento de Guachaca de Santa Marta (Magdalena).

14. Adicionalmente, afirmó que el terreno no estuvo controlado por grupos al margen de la ley, lo que constituye una especulación del Tribunal que se cae por su propio peso, al punto que en la tradición se hace alusión a la resolución del INCORA, situación que le brindó tranquilidad al señor Uribe Guerrero (*opositor*), debido a que no puede existir controversia alguna sobre la titularidad de un bien que fue adjudicado por el Estado.

Reconoció el apelante que dicho acto administrativo, amparado por la presunción de derecho de que trata el artículo 6° de la Ley 97 de 1946, demostraba que el adjudicatario venía explotando el predio por el término de 8 años. De ahí, que su poderdante tuviera ese evento como fundamento para creer que estaba adquiriéndolo de forma legítima.

15. En cuanto a las falencias que le endilgan al opositor, manifestó que no está de acuerdo; porque, si bien el contrato se celebró en un corto tiempo, ninguna norma establece un periodo mínimo para ello. Incluso, estaba

² La señora Leonor Mercedes Nieves Moscote era vecina de Sixto Manuel Acosta Moreno (*vendedor de la cabaña*) y quien le informó a Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) que el inmueble estaba a la venta.

interesado en todos los trámites, solo que confió en lo dicho por el vendedor, esto es, que Manuel Andrés Jiménez Zárate³ le haría el traspaso una vez se registrara, en la oficina de instrumentos públicos, la resolución de adjudicación del INCORA.

16. Finalmente, indicó que no era tan fácil, como lo propone la primera instancia, indagar sobre los antecedentes de la casa y su posible vinculación con el Bloque de Resistencia Tayrona, ya que los vecinos del sector expresaron que no hablaban de ese tema.

INTERVENCIÓN DE LOS NO RECURRENTES

17. El delegado de la Fiscalía General de la Nación petitionó se confirme la decisión apelada. Argumentó que en este caso le correspondía al incidentante demostrar que obró con buena fe exenta de culpa, la cual no se colige de simples alegaciones o de un debate, como lo pretende el recurrente, sino que debe dimanar de pruebas que evidencien la absoluta cautela, diligencia y prudencia máxima de su comportamiento.

³ Manuel Andrés Jiménez Zárate era amigo de Diego Isaza, y realizó los respectivos trámites y obtuvo la Resolución del INCORA No. 00683 del 23 de mayo de 2003, a través de la cual se le adjudicó la propiedad.

Adujo que el Tribunal agotó toda la temática y expuso con suficiencia el comportamiento descuidado del señor Uribe Guerrero (*opositor*), quien no indagó sobre los antecedentes del bien. En su sentir, actuó con desdén, de forma despreocupada y contrario a la praxis; pues, generalmente, se averigua sobre el vendedor, quien para este asunto era desmovilizado de las Autodefensas Unidas de Colombia⁴.

18. Para la agente del Ministerio Público, el recurrente no logró derrumbar los argumentos de la primera instancia respecto de la buena fe cualificada exigida a su poderdante y que no probó.

Señaló que no son ciertos los alegatos del apelante, en atención a que la prueba recaudada evidenció que la negociación del predio fue apresurada, lo que impidió a Fabio Uribe (*opositor*) realizar las averiguaciones correspondientes por los menos con los vecinos del sector. Además, nunca conoció la cabaña en su interior, aun sabiendo que quien lo poseía no era el adjudicadorio.

Resaltó que existieron varias situaciones que alertaban al incidentante, pero éste hizo caso omiso de ellas, como el tiempo que se tardó el supuesto titular en registrar la resolución del INCORA, y a partir de las cuales,

⁴ Sixto Manuel Acosta Moreno.

le resultaba posible conocer la relación de la inmueble con integrantes de las AUC.

19. Las defensoras de ÓMAR OCHOA BALLESTEROS y NODIER GIRALDO GIRALDO (*postulados*), la representante del Fondo para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas y el vocero de la representación judicial de las víctimas insistieron en la importancia de mantener las medidas cautelares decretadas, al no demostrarse que Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) actuó de buena fe exenta de culpa.

CONSIDERACIONES

20. De conformidad con lo establecido en los artículos 26⁵ y 68⁶ de la Ley 975 de 2005, la Corte Suprema de Justicia es competente para conocer del recurso de apelación presentado contra el auto proferido el 28 de julio de 2021, por un Magistrado con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Barranquilla, mediante el cual dispuso no levantar las medidas cautelares que recaen sobre el bien identificado

⁵ “La apelación solo procede contra la sentencia y contra los autos que resuelvan asuntos de fondo durante el desarrollo de las audiencias, sin necesidad de interposición previa del recurso de reposición. En estos casos, se procederá de conformidad con lo previsto en los artículos 178 y siguientes de la Ley 906 de 2004 y las normas que los modifiquen, sustituyan y adicionen (...)”.

⁶ “Los recursos de que trata la presente ley y cuyo trámite corresponde a la Corte Suprema de justicia, tendrán prelación sobre los demás asuntos de competencia de la Corporación y deberán ser resueltos dentro del término de treinta días”.

con la matrícula inmobiliaria No. 080-107017 de Santa Marta.

21. Corresponde a esta Corporación determinar si, como lo sostiene el recurrente, en el trámite incidental se demostró la condición de tercero de buena fe exenta de culpa del señor Fabio Uribe Guerrero (*opositor*), con ocasión de la compra de la casa No. 2 ubicada en la manzana 12 de la vereda Cabañas, del corregimiento de Guachaca de Santa Marta (Magdalena); y, con ello, la existencia de un mejor derecho que viabilice el levantamiento de las medidas cautelares impuestas sobre la misma.

Para ese propósito, es necesario precisar que en los términos del artículo 17C de la Ley 975 de 2005, en el proceso especial de justicia y paz, los terceros de buena fe exenta de culpa, con derechos sobre los bienes que hubiesen sido objeto de medidas cautelares con fines de extinción de dominio y que ninguna relación mantuvieron con miembros de grupos armados al margen de la ley, se encuentran legitimados para solicitar su levantamiento.

En ese escenario, sin suspender el curso de la actuación y en defensa de los derechos que se estiman menoscabados con las medidas cautelares decretadas para efectos de extinción de dominio, un tercero cuenta con la oportunidad real de acreditar que adquirió el bien en el marco de una actividad lícita, y haber obrado con

buena fe cualificada, esto es, demostrando prudencia, diligencia y cuidado extremos en su conducta⁷.

Sobre el particular, el artículo 83 de la Constitución Política reconoce la buena fe en los siguientes términos:

“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”.

Por virtud de tal disposición, la buena fe, como postulado aplicable a las interacciones entre particulares, así como entre éstos y los agentes estatales, se presume; no obstante, sin llegar a ser un principio absoluto e ilimitado, ajeno a un lícito y prudente obrar.

22. Ahora, tratándose de los derechos sobre bienes directa o indirectamente relacionados con el accionar de grupos paramilitares y sobre los que se ha impuesto una medida cautelar, la Ley 975 de 2005 incluye una clara e inconfundible restricción a la presunción general indicada.

En tal sentido, quien pretende el levantamiento de los gravámenes está llamado a probar que su comportamiento estuvo amparado y fue desarrollado, no solo bajo el

⁷ CSJ AP5415-2018, 11 dic. 2018, rad. 50176.

referido principio, sino en cabal y cierto acatamiento de la buena fe exenta de culpa, entendida, de manera pacífica y reiterada, como:

“(...) una buena fe con efectos superiores y por ello denominada cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa. 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”⁸.

⁸ Corte Constitucional, sentencia C-740 de 2003.

Sobre la mencionada figura jurídica, la Sala de Casación Civil⁹ ha establecido lo siguiente¹⁰:

“(...) La buena fe, como baluarte del sistema normativo, es principio y derecho, teniendo como finalidad integrar el ordenamiento y regular “las relaciones entre los particulares, y de éstos con el Estado”.

En la institución se distinguen dos categorías, a saber: simple y cualificada. La primera, entendida como la conciencia de obrar con lealtad, rectitud y honestidad, se exige y presume normalmente en todas las conductas desplegadas por las personas naturales y jurídicas (públicas o privadas), según lo dicta el artículo 83 de la Constitución Política.

La segunda, corresponde a la máxima “error communis facit jus”, conforme la cual, si alguien en la adquisición de un derecho comete una equivocación, y creyendo adquirirlo, éste realmente no existe por ser aparente, “por lo que normalmente, tal [prerrogativa] no resultaría adquirido, pero, si el [yerro] es de tal naturaleza, que cualquier persona prudente o diligente también lo hubiera cometido, nos encontramos ante la llamada buena fe cualificada o exenta de toda culpa, que permite que la apariencia se vuelva realidad y el derecho se adquiera”.

⁹ CSJ SC19903–2017, 29 nov. 2017, rad. 2011–00145-01.

¹⁰ Estos fundamentos, en esencia, han sido acopiados por la jurisprudencia constitucional (Cfr. Corte Constitucional, sentencias C–1007–2002, C–740–2003, C–820–2012, C–795–2015, C–330–2016 y T–119–2019, entre otras) y retomados por esta Sala (Cfr. verbigracia, CSJ AP, 16 oct. 2013, rad. 38715; CSJ AP6261–2017, 20 sept. rad. 50235; y, CSJ AP845-2021, 10 mar. 2021, rad. 56074).

Para quien pretenda beneficiarse de la “buena fe cualificada”, la Corte ha pregonado la obligación de demostrar concurrentemente tres condiciones:

i) Cuando el derecho o situación jurídica aparente, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona [aplicada] (...) no pueda descubrir la verdadera situación;

ii) una prudencia de obrar, esto es, que en la “adquisición del derecho” se haya procedido diligentemente, al punto de ser imposible descubrir el error al momento de su consecución, aspecto que requiere el convencimiento de actuar conforme a los requisitos exigidos por la ley; y

iii) la conciencia y persuasión en el adquirente de recibir “el derecho de quien es legítimo dueño”.

La labor de ponderación de esos requisitos en un determinado asunto debe tener en cuenta los usos corrientes, y, sobre todo, los medios de enteramiento que han rodeado el error, los cuales han conllevado a terceros a tenerse o no legítimamente a las determinaciones contenidas en tales actos publicitarios”.

Por tanto, esa buena fe cualificada i) debe ser probada y ii) es estructurada por la concurrencia de dos elementos “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

*actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza*¹¹.

23. En el asunto analizado se demostró que el bien sobre el que recae la petición de levantamiento de medidas cautelares es un terreno en el que se edificó una cabaña, ubicada en el corregimiento de Guachaca (Santa Marta), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 080-107017.

En su testimonio el postulado NODIER GIRALDO GIRALDO¹² afirmó que compró informalmente el lote entre 2001 y 2002; que en el año 2003, habló con Diego Isaza, un hombre de su confianza, para que tratara de legalizarlo y poder venderlo. Fue así como, mencionó que apareció Manuel Andrés Jiménez Zarate, amigo de Isaza, quien realizó los respectivos trámites y obtuvo la Resolución del INCORA No. 00683 del 23 de mayo de 2003, a través de la cual se le adjudicó la propiedad a Jiménez Zarate. Sin embargo, precisó que, si bien Manuel Andrés figurara como propietario, nunca tuvo en posesión el predio.

Manifestó que, como no logró materializar el registro de dicha adjudicación, decidió regalarle esa casa a su primo Hernán Giraldo Ochoa, alias “Hernancito” o “Rambo”, hijo de Hernán Giraldo Serna.

¹¹ Corte Constitucional, sentencia C- 330 de 2016.

¹² Audiencia de 29 de junio de 2021, récord 00:16 a 38:43 minutos, video 2.

A su turno, Sixto Manuel Acosta Moreno¹³ reconoció en este trámite su militancia en las autodefensas y su posterior desmovilización. Señaló que le compró la referida cabaña a Hernán Giraldo Ochoa, por una suma de dinero en efectivo y, además, le dio a cambio una motocicleta.

De igual modo, Acosta Moreno adujo que para el año 2007, cuando negoció con alias “Hernancito” o “Rambo”, éste le comentó que el bien estaba a nombre de Manuel Andrés Jiménez Zárate, un comerciante de Santa Marta, sin que se haya realizado el traspaso de la propiedad, ya que había quedado debiendo una parte del precio.

24. Con las pruebas documentales aportadas, se tiene que el señor Fabio Uribe Guerrero (*opositor*), el 27 de abril de 2011, firmó “*contrato de compraventa*” con Sixto Manuel Acosta Moreno.

Así mismo, de acuerdo con el interrogatorio de parte de Fabio Uribe Guerrero (*opositor*)¹⁴, se estableció que el negocio surgió con ocasión a un viaje de vacaciones que éste realizó a las playas de Buritaca, corregimiento de Guachaca de Santa Marta (Magdalena).

En esa oportunidad, el mencionado Uribe Guerrero averiguó con los lugareños por predios a la venta y fue la señora Leonor Mercedes Nieves Moscote, vecina de la

¹³ Audiencia de 29 de junio de 2021, récord 02:53 a 2:12:06 minutos, video 3.

¹⁴ Audiencia de 29 de junio de 2021, récord 39:43 a 01:51:24 minutos, video 2.

cabaña y concedora de que la misma estaba a la venta, quien se la mostró, logrando el incidentante solo verla desde afuera.

De igual modo, Leonor Mercedes Nieves Moscote contactó a Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) con Sixto Manuel Acosta Moreno, poseedor del inmueble; quienes días después, telefónicamente, acordaron efectuar la compraventa.

25. En lo que concierne a las labores desplegadas por Uribe Guerrero (*opositor*), y que según el recurrente acreditan que no solo adquirió el bien lícitamente, sino que obró de forma diligente y prudente, se demostró que fue Sixto Manuel Acosta Moreno quien llamó al incidentante y le manifestó que era el dueño de la casa de recreo.

El incidentante, al ser interrogado, indicó que efectivamente el trato al que arribó con Acosta Moreno se llevó a cabo vía telefónica y que fue hasta el día de la firma del contrato que éste le mostró una resolución del INCORA (No. 00683 del 23 de mayo de 2003), momento en el que se percató que quien figuraba como titular del lote y beneficiario de la adjudicación era Manuel Andrés Jiménez Zárate; y no el vendedor.

Igualmente, aseveró que ese detalle, en su criterio, no afectaba el negocio, pues Sixto Manuel le aseguró que

Jiménez Zárate le haría el traspaso, razón por la que suscribieron el contrato de compraventa.

En relación al precio acordado, adujo que fue \$28.000.000 de pesos, monto que pagó a Sixto Manuel con un vehículo avaluado en \$22.000.000 de pesos (sobre el que no se formalizó el traspaso) y que, de los seis millones de pesos restantes, se dejaron dos millones (el contrato dice cinco millones) en “espera” mientras se formalizaba la escritura; pero ello jamás ocurrió, porque según lo expuso, perdió todo contacto con Acosta Moreno; y, además, Jiménez Zárate se negó a firmarla, debido al dinero que Sixto Manuel le adeudaba a Hernán Giraldo Ochoa, alias “Hernancito”.

26. Estas circunstancias, aunadas a las que fueron objeto de prueba en esta actuación, no evidencian la condición de buena fe exenta de culpa que Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) reivindica al alegar un mejor derecho amparado por un obrar cuidadoso.

Como lo señalaron las señoras Leonor Mercedes Moscote¹⁵ y Martha Cecilia Moscote Suárez¹⁶ (ésta última fue administradora por varios años de la casa de recreo), e incluso, lo reconoció el mismo Fabio Uribe Guerrero (*opositor*)¹⁷, en ningún momento éste averiguó sobre las

¹⁵ Audiencia de 28 de junio de 2021, récord 24:50 a 01:16:00 minutos, video 1.

¹⁶ Audiencia de 29 de junio de 2021, récord 06:17 a 55:17 minutos, video 1.

¹⁷ Audiencia de 29 de junio de 2012, récord 39:43 a 01:51:24 minutos, video 2.

condiciones personales ni antecedentes de Sixto Manuel Acosta Moreno ni mucho menos preguntó por Hernán Giraldo Ochoa, alias “Hernancito”, y Manuel Andrés Jiménez Zárate, que, en últimas, figuraba como adjudicatario y titular del inmueble.

En el sector, según lo manifestado por las citadas declarantes, era conocido que dicha cabaña la había construido NODIER GIRALDO GIRALDO (*postulado*), y que después pasó a manos de Hernán Giraldo Ochoa, alias “Hernancito”, hijo del reconocido integrante de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC), Hernán Giraldo Serna.

Admitiendo las testigos que, si bien no les gusta hablar de temas atinentes a ese grupo al margen de la ley, de haberles realizado el señor Uribe Guerrero (*opositor*) preguntas básicas sobre el origen de la cabaña, no habrían tenido inconveniente en revelar su relación con algunos integrantes de esa organización delictiva.

Datos que, entonces, estaban al alcance del opositor y que de manera clara le hubieran develado el vínculo que ostentaba el predio con miembros de las AUC, el cual no iba a evidenciar indagando solamente sobre construcciones que estuvieran a la venta en Buritaca, como lo argumenta su apoderado, pretendiendo ahora debatir ese nexo del bien con el Bloque de Resistencia Tayrona, lo que resulta improcedente en este estadio

procesal, pues ese tópico fue materia de estudio cuando, ante un Magistrado de Control de Garantías del Tribunal de Barranquilla, la fiscalía presentó y sustentó la imposición de las medidas cautelares, la cual fue aceptada.

27. Además, no entiende la Sala, cómo quien alega un actuar cuidadoso y diligente compra una propiedad que no conoce en su totalidad. Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) fue claro en indicar que no observó el inmueble en su interior, debido a que Sixto Manuel Acosta Moreno (*vendedor*) no se encontraba allí cuando Leonor Mercedes Nieves Moscote se lo mostró por fuera.

Por ende, se obvió la verificación de aspectos relevantes de diseño y construcción; y de muchos otros, como los relacionados con el funcionamiento de los servicios públicos básicos, estado de las instalaciones en general y demás, que sin lugar a duda repercutían en la estimación de un precio acorde a las reales condiciones de la propiedad.

Justamente, sobre este tópico (valor total del contrato de compraventa) la Corte encuentra inconsistencias. Tanto comprador como vendedor manejaron versiones diferentes al respecto. Mientras en el documento se menciona que fue por \$28.000.000 de pesos, y así mismo lo refirió Fabio Uribe Guerrero (*opositor*); Sixto Manuel Acosta Moreno

*(vendedor)*¹⁸ testificó que ascendió a la suma de \$34.000.000 aproximadamente.

28. Por su parte, la forma de pago evidencia una excesiva informalidad para lograr la supuesta compraventa. Este aspecto se destaca si se tiene en cuenta que el vehículo de placas GNL-590, que fue entregado por Fabio Guerrero Uribe (*opositor*) como parte del precio, no era de su propiedad, sino de su hermano Rolan Daniel Uribe, quien lo ratificó en audiencia¹⁹.

Aunque el opositor afirmó que ese automotor se lo había vendido a su consanguíneo, pero que éste le debía un dinero por esa transacción, sin detallar cuánto, lo cierto es que esa explicación carece de entidad para justificar que la mayor parte del precio haya sido cancelado por el incidentante con un bien ajeno -cuyo traspaso no se realizó finalmente a nombre del vendedor-.

Bajo este entendido, si el automotor fue cedido por el total de su valor comercial, no se expuso ni mucho menos se demostró cómo Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) le retribuyó a su hermano lo que le correspondía, a menos que se hubiese tratado de una dádiva, lo cual nunca se señaló.

¹⁸ Audiencia de 29 de junio de 2021, récord 02:53 a 02:12:06 minutos, video 3.

¹⁹ Audiencia de 28 de junio de 2021, récord 00:20 a 20:58 minutos, video 2.

Aunado a ello, pese a que en el interrogatorio de parte Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) aseveró que entregó una suma de dinero en efectivo al vendedor, Acosta Moreno manifestó todo lo contrario; esto es, que no recibió monto alguno.

29. Otro hecho indicativo de que la adquisición del predio no estuvo precedida por un comportamiento prudente, diligente y receloso por parte del promotor del incidente, es que el señor Uribe Guerrero (*opositor*) celebrara el contrato de compraventa con Sixto Manuel Acosta Moreno (*vendedor*), que no era su titular, y ni siquiera, previa a su decisión de adquirir la cabaña, haya pretendido entablar contacto alguno con Manuel Andrés Jiménez Zárate, adjudicatario, según la Resolución del INCORA No. 00683 del 23 de mayo de 2003, que adujo le exhibió Acosta Moreno y le brindó confianza sobre el negocio jurídico.

En el mismo sentido, para la Corte es extraño que no llamara la atención del incidentante el hecho de que para el 2011, fecha del contrato, el referido acto administrativo proferido desde el año 2003 no se hubiera registrado, sin que obre explicación al transcurso de ese tiempo, lo que debió, por lo menos, alertarlo para que previo a la suscripción de la compraventa averiguara las causas de ello.

30. Las circunstancias descritas acreditan objetivamente cómo el comportamiento de Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) se alejó de lo que una persona acuciosa habría hecho en idéntico contexto, pues tales situaciones sembraban, cuando menos, un serio manto de duda sobre la situación material y jurídica del inmueble que supuestamente se adquiriría, máxime que nada se indicó sobre la manera del traspaso al “nuevo propietario”.

Con las evidencias aportadas por el incidentante se logró acreditar que desde el año 2011 ha fungido como señor y dueño de la cabaña; no obstante, esos medios suasorios carecen de relación con el objeto de prueba en el incidente y resultan del todo insuficientes para demostrar que al adquirirla procedió de buena fe exenta de culpa y adelantó esa negociación como un hombre prudente lo hubiera hecho, persiguiendo la obtención de un derecho cierto, legal y legítimo.

El promotor del incidente no realizó ninguna gestión para lograr el real conocimiento de las situaciones de anteriores propietarios y de la condición material del inmueble, datos que obviamente no se conocen con la simple lectura o revisión de un acto administrativo del INCORA, que a la postre se lo adjudicó a otra persona diferente al vendedor Sixto Manuel.

Si bien, de acuerdo con el artículo 6^o²⁰ de la Ley 97 de 1946²¹, se presume en derecho que todo terreno adjudicado por el Estado ha sido baldío, lo cierto es que el incidentante solo se limitó a verificar la Resolución No. No. 00683 del 23 de mayo de 2003, sin que tal comportamiento demuestre, por sí solo, como lo entiende el recurrente, la buena fe cualificada exigida, cuando soslayó la averiguación del historial real del terreno.

31. Además, aunque el apelante reclama que el lote fue objeto de adjudicación por parte de una entidad oficial como lo era el INCORA, acto que le generó confianza a Fabio Uribe Guerrero, la legalización de los predios por entes públicos no es una circunstancia que acredite la buena fe cualificada de los incidentantes, como lo señaló esta Corporación el auto AP6261-2017 (rad. 50235), donde se dijo sobre el particular:

“Ahora, no obstante que no se demostró que en el proceso de legalización de los predios, autoridades del orden nacional, departamental y nacional tuvieran vínculos con la organización armada al margen de la ley, ello per se no implica admitir que automáticamente los demandantes sean terceros de buena fe cualificada, ya que tampoco se exhibieron actos tendientes a determinar la legalidad de los bienes (...).”

²⁰ “Presúmese de derecho que todo terreno adjudicado por el Estado ha sido baldío, cuando la resolución de adjudicación (...)”.

²¹ “Por la cual se dictan disposiciones sobre adjudicación de terrenos baldíos”.

Por tanto, no es mediante el análisis, bastante somero según lo relatado por el interesado durante el interrogatorio de parte, de ese acto de adjudicación de un bien baldío, el procedimiento a través del cual pueden evidenciarse las transacciones de un inmueble, su destinación, la realidad de su posesión y sus antecedentes; y mucho menos discernir sobre la legalidad o ilegalidad de cada uno de esos hechos o trámites.

32. Así las cosas, tal como lo coligió el Magistrado de primera instancia, Fabio Uribe Guerrero (*opositor*) no actuó de manera prudente, lo que lleva a establecer que, aun cuando fuere comprador de buena fe, ésta no puede ser calificada como exenta de culpa, por lo que la Sala confirmará la decisión recurrida y en consecuencia no levantará las medidas cautelares impuestas.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia,

RESUELVE

Primero. Confirmar el auto de 28 de julio de 2021 proferido por el Magistrado de Control de Garantías del Tribunal Superior de Barranquilla, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo. Devolver la actuación al Tribunal de origen e informar que contra esta decisión no procede recurso alguno.

Cópiese, comuníquese y cúmplase



FABIO OSPITIA GARZÓN

Presidente



~~JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA~~



MYRIAM ÁVILA ROLDÁN



FERNANDO LEÓN BOLAÑOS PALACIOS

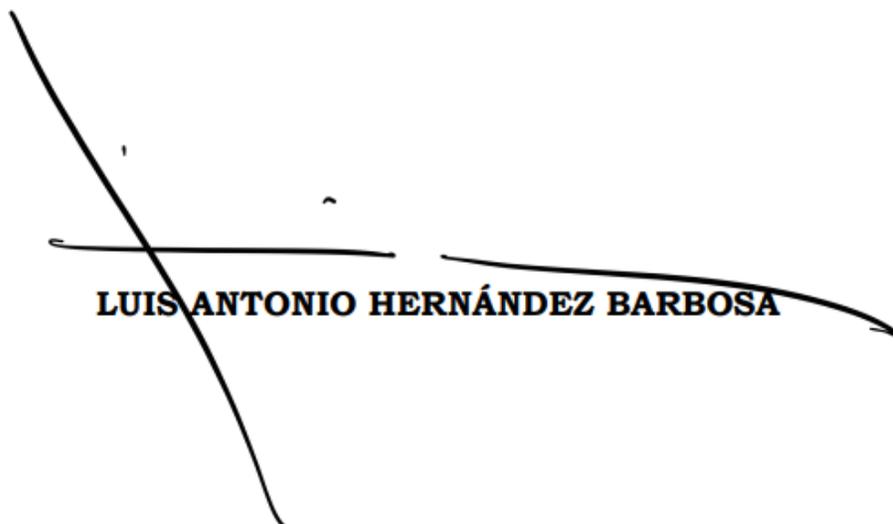


Sal 022

GERSON CHAVERRA CASTRO



DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRÁN



LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA

Sala C... Penal@



HUGO QUINTERO BERNATE

NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA

Secretaria