



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Penal

**EYDER PATIÑO CABRERA**  
**Magistrado**

**AP4463-2019**

**Radicación n°. 50712**

(Aprobado Acta n°. 263)

Bogotá D.C., nueve (09) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

### **ASUNTO**

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de OLGA LUCÍA SOLÍS HOYOS, GUILLERMO WUVEIMAR HOYOS CHAVARRIAGA y VERÓNICA HOYOS SOLÍS, últimos propietarios inscritos de la hacienda «*la Ilusión*», contra la providencia del 27 de junio de 2017 proferida por el Magistrado con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, mediante la cual negó el levantamiento de las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo que recaen sobre el inmueble.



## ANTECEDENTES

1. JOSÉ GERMÁN SENA PICO, alias «Nico», fue postulado al trámite del proceso de Justicia y Paz reglado en la Ley 975 de 2005 por el Gobierno Nacional como desmovilizado de las Autodefensas Unidas de Colombia en calidad de comandante del ala política del Frente Sur de los Andaquíes, Bloque Central Bolívar -BCB-.

2. En el proceso de justicia transicional, la Fiscalía adujo que SENA PICO ingresó a las autodefensas en 1992 en el departamento de Antioquia donde operó y se retiró ese mismo año, pero regresó en 1998 al servicio directo de CARLOS MARIO JIMÉNEZ NARANJO, alias «Macaco», cabecilla del BCB, lo cual le permitió conocer bienes de propiedad de la organización armada ilegal ubicados en varias regiones del país.

3. En versión libre del 29 de agosto de 2008, SENA PICO aludió a 46 bienes de propiedad o vínculos con la organización, entre los que hizo referencia genérica a la hacienda «*la Ilusión*», ubicada en zona rural del municipio de Cáceres-Antioquia, e identificada con matrícula inmobiliaria 015-20130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia-Antioquia, sobre la cual concretó la denuncia en varias versiones libres adelantadas en el proceso de justicia y paz, entre las que se citan las del 29 de mayo de 2012 y 28 de abril de 2014.

4. El 4 de julio de 2014, un Magistrado con función de control de garantías del Tribunal Superior de Bogotá, Sala

de Justicia y Paz, ordenó la medida cautelar de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo del mencionado bien, entre otros, conforme a las evidencias recogidas en el proceso de alistamiento a ser intervenidos, una vez solicitada la audiencia incidental por la Fiscalía 39 delegada de justicia transicional, unidad de persecución de bienes.

5. El 26 de agosto de 2016, OLGA LUCÍA SOLÍS HOYOS, GUILLERMO WUVEIMAR HOYOS CHAVARRIAGA y VERÓNICA HOYOS SOLÍS, últimos propietarios inscritos de la hacienda «*la Ilusión*», a través de apoderada, promovieron incidente de oposición de terceros a la medida cautelar impuesta al inmueble, el cual se desarrolló en varias sesiones en las que se recaudaron las pruebas solicitadas por los intervinientes.

6. El 27 de junio de 2017, la autoridad judicial de primera instancia resolvió mantener la medida restrictiva sobre el inmueble, determinación contra la cual la defensora de los opositores interpuso el recurso de apelación.

### **DECISIÓN IMPUGNADA**

El *a quo* precisó, con base en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005 -adicionado por el artículo 17 de la Ley 1592 de 2012- y los parámetros fijados por la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia en AP866-2015, radicado 45268, que profería su decisión extendiendo su competencia por celeridad, economía procesal y teniendo en cuenta los principios de eficacia y pronta administración de justicia, no

obstante que la finca se ubica en la vereda el Jardín del municipio de Cáceres-Antioquia.

En relación con la buena fe exenta de culpa rememoró precedentes judiciales sobre su contenido, significado y alcance (C-963/1999, C-1007/2002, C-740/2003, CSJ AP 16 oct. 2013, rad. 38715), y sostuvo como fundamento basilar de su decisión:

*i)* Las versiones libres ya citadas del postulado JOSÉ GERMÁN SENA PICO, en las cuales ratificó que se trataba de la hacienda «*la Ilusión*», de propiedad de CARLOS MARIO JIMÉNEZ NARANJO, alias «Macaco» -servidor de la organización armada ilegal-, que había sido adquirida con dineros producto del narcotráfico y donde funcionaba el andamiaje de ese cabecilla paramilitar, lo cual era de conocimiento público en la zona;

*ii)* delaciones que permitieron develar documentalmente la tradición formal del inmueble de acuerdo con el folio de la matrícula inmobiliaria 015-20130, en cuya anotación No. 8 figura inscrito como adquirente EDILSON DUQUE CEBALLOS, alias «*Monoteto*», referido por SENA PICO como integrante del colectivo armado ilegal, quien alcanzó la condición de desmovilizado el 31 de enero de 2006, siendo posteriormente objeto de investigaciones por los delitos de sedición, concierto para delinquir y tráfico, fabricación y porte de estupefacientes, según lo acreditó la Fiscalía, y de quien la Registraduría Nacional del estado Civil certificó la cancelación de su cédula de ciudadanía por muerte ocurrida el 24 de julio de 2008, en la República de Argentina;

iii) además, en la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria aparece HÉCTOR RAÚL RENDÓN ARIAS, ex empleado doméstico de JIMÉNEZ NARANJO, quien aseguró no conocer la mencionada hacienda de la cual figura comprador, pero que la señora ROSA LUNA -compañera del anterior- le había solicitado *regalarle* la firma en unos documentos en dos ocasiones, aproximadamente en 1998 o 1999, como así lo hizo sin saber su contenido;

iv) de donde concluye que quien controlaba y tenía el dominio real del inmueble era CARLOS MARIO JIMÉNEZ NARANJO, pero por estar en la ilegalidad mantenía ocultos sus bienes, lo cual se pone a tono con lo manifestado por SENA PICO respecto del propietario de la hacienda;

v) era de conocimiento público en la zona que el predio era o había sido del señalado paramilitar, así no figurara en el certificado de tradición y libertad, lo cual en sana lógica pondría en alerta al común de la gente del lugar interesada en negociar el inmueble, como los opositores en este trámite, quienes figuran en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria como adquirentes, y según sus propias manifestaciones, por más de 35 años GUILLERMO HOYOS CHAVARRIAGA ha sido ganadero, comerciante y asesor inmobiliario;

vi) por lo que éstos últimos requerían demostrar su buena fe exenta de culpa en lo antecedente y concomitante de la negociación del inmueble, pero en lugar de ello el incidente procesal fue enfilado hacia lo posterior del negocio jurídico, esto es, acreditar el goce, uso y disfrute de la hacienda a partir de agosto de 2007; en corroborar el buen nombre de la familia HOYOS SOLÍS y las actividades

desarrolladas por HOYOS CHAVARRIAGA ya citadas; además de advertir su desinterés por averiguar como mínimo quién era el propietario que les vendía, no obstante referir una negociación turbia con una serie de intermediarios de los que ni siquiera se solicitaron sus testimonios, lo que traduce su inscripción formal como titulares del inmueble del que nunca han tenido dominio, por ser meros administradores o simples cuidadores seleccionados por su verdadero dueño;

vii) lo cual se suma a la apatía que demostraron respecto de ELQUIS DANIEL PÉREZ JIMÉNEZ, quien dijo ser mayordomo de la misma desde siete años atrás, cuando funcionarios del CTI adelantaban pesquisas para el alistamiento del inmueble acautelar -el 28 de octubre de 2013-, tampoco citado por la apoderada en el trámite incidental, obviamente porque se ha establecido que corresponde a un hermano o familiar de JOSÉ DE JESÚS PÉREZ JIMÉNEZ, alias «*Sancocho*», ex militante de las autodefensas del Bloque Calima asesinado en 2015 después de obtener su libertad por sustitución de la medida de aseguramiento impuesta en el proceso que justicia y paz adelantaba en su contra; y,

viii) a la declaración rendida por HOYOS CHAVARRIAGA en la que admite la compra de la finca en la zona que dominaban entre otros paramilitares alias «*Macaco*», cuando se estaban desmovilizando, denotando con ello la ligereza de las actuaciones de los oponentes al momento de negociar el inmueble y la alta probabilidad de que se haya tratado de una «*simulación*» o hasta de un «*testaferrato*»;

ix) en síntesis, adujo que la accionante no demostró la buena fe exenta de culpa en las actuaciones anteriores y

concomitantes a las solemnidades propias de los negocios o actos jurídicos relacionados con el inmueble, por parte de los terceros adquirentes ya citados.

Todo lo anterior le sirvió de base para disponer el mantenimiento de la medida cautelar.

### **LA IMPUGNACIÓN**

La apoderada representante de la parte opositora sustentó el recurso en las siguientes razones:

1. De acuerdo con la jurisprudencia citada en la decisión era necesario probar la buena fe exenta de culpa de sus poderdantes al momento de adquirir la finca -2007-, más aún cuando éstos no eran del lugar donde la misma está ubicada, lo cual se demostró con los testimonios allegados al incidente que advierten que por esa época, nadie señaló al predio «*la Ilusión*» como de propiedad de alias «*Macaco*».

2. La única prueba atendida para dar por establecido el señalado conocimiento público al respecto, es el testimonio de SENA PICO no obstante ser contradictorio sobre su estadía en la zona para cuando supuestamente aquél habría comprado la hacienda -1996-, circunstancia sobre la cual ningún trabajo de campo realizó la Fiscalía, como tampoco lo hizo respecto de lo aducido por el mismo testigo en el sentido de que en 2001 no se suspendió el servicio de energía al inmueble, porque él le señaló a los empleados que acudieron allí para ejecutar lo propio, que el predio le pertenecía al



susodicho cabecilla paramilitar, situación que considera inverosímil.

Ningún otro ex integrante de la organización armada ilegal ha hecho mención de esa finca como perteneciente o vinculada a la estructura paramilitar, puesto que CARLOS FERNANDO MATEUS, alias «*Pakita*», lo que adujo en declaración rendida en este incidente fue que SENA PICO la mencionaba, pero que no la conoció, y tampoco fue incluida en los bienes que entregó el BCB.

3. El conocimiento público de lo que acontecía en el bajo Cauca antioqueño lo tenía el Gobierno Nacional desde 2001 y la Fiscalía desde 2006, sin que dieran voz de alarma a los inversionistas que llegaron a la zona, y tampoco dieron cumplimiento a lo ordenado en la Resolución 1695 del 31 de mayo de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro, por la cual se adoptaron códigos para los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de registro de instrumentos públicos del país, aplicables a los bienes que están siendo investigados por la Fiscalía para efectos de extinción de dominio con fines de reparación o de restitución.

4. No puede exigirse a GUILLERMO HOYOS, quien no era de la zona ni participaba directa o indirectamente de las hostilidades que se libraron hasta el 2005 -cuando aconteció la desmovilización en la región-, que debía saber lo que acontecía en la misma y abstenerse de trasladar su empresa ganadera allí. Según se demostró en el incidente, los habitantes de la vereda el Jardín del municipio de Cáceres



no conocieron que la finca fuera de alias «Macaco» entre 1998 y 2004, y de haber sido así, ello permaneció oculto hasta que SENA PICO lo informó a la Fiscalía en 2008, la cual tan solo en 2014 pidió la medida cautelar, informando así sobre el pasado del inmueble a los interesados, cuando ya era tarde para la familia HOYOS SOLÍS, quienes la adquirieron en 2007.

5. Afirma que de HÉCTOR EDILSON DUQUE CEBALLOS, no se supo nada hasta cuando se desmovilizó y, posteriormente, al ser asesinado en Argentina; que el registro del mismo fue incluido en la base de datos de la Fiscalía en 2009, y no fue suministrado ni siquiera con la petición que elevó en el contexto del incidente, además, *«que fuera de la organización del BCB no es sinónimo de que sus bienes automáticamente fueran de Macaco, esa es una suposición que no encuentra respaldo probatorio en esta encuesta»*.

6. No se demostró, de otro lado, que HÉCTOR RAÚL RENDÓN ARIAS hiciera parte de las estructuras del BCB, ni testafarro de la organización o empleado de doña ROSA LUNA, ni que el inmueble fuera de ella; la Fiscalía no la escuchó en declaración para verificar lo dicho por RENDÓN ARIAS, quien deja muchas dudas, mientras que de su parte desconocía que la señora se encontraba en el país, pues consideraba que se estaba purgando pena en Estados Unidos.

7. Los testimonios allegados dan cuenta del negocio real celebrado entre la familia HOYOS SOLÍS, VIVIANA RITCHTER y GONZALO JARAMILLO, todos ellos con patrimonios obtenidos legalmente, con capacidad económica para adquirir la propiedad y quienes se conocían entre sí, por lo que no fue

una simulación sino una permuta a satisfacción para cada uno de ellos, mediando consulta con abogados, escritura pública y registro ante la oficina de instrumentos públicos.

#### 8. La familia HOYOS SOLÍS:

(i) no registra ninguna investigación en su contra que los vincule con grupos armados organizados en los términos que determina la ley 975 de 2005, por el contrario;

(ii) son personas reconocidas por su buen nombre y por sus actividades comerciales y laborales; además,

(iii) han ejercido actos de señor y dueño de la finca «*la Ilusión*» desde que la adquirieron en 2007, puesto que una vez comprada fue afectada con hipoteca por cuantía indeterminada por el Banco de Bogotá -el cual realizó estudio de títulos en 2008 sin advertir irregularidad alguna-, para ejecutar obras de adecuación y mejoramiento de sus instalaciones; y hasta un subsidio otorgado por el Estado, previa la satisfacción de los requisitos legales, fue invertido en el predio, según se demostró con la documentación allegada, motivo por el cual en los informes de alistamiento de la Fiscalía y del Fondo para Reparación a las víctimas, se encontró el inmueble en buen estado de conservación y productivo con ganadería, piscicultura y otras actividades del campo -situación totalmente opuesta a lo acontecido con los demás bienes denunciados por SENA PICO-; y,

(iv) materializada la medida cautelar, se presentó ante el Fondo de reparación a las víctimas con el fin de que la finca de su propiedad les fuera arrendada, como así se procedió, honrando el compromiso hasta la fecha, con el ánimo de mantener y cuidar su capital, sin oponerse o interferir en las

órdenes emitidas con fundamento en la investigación que se adelanta, y confirió poder para adelantar el levantamiento de las medidas cautelares, lo cual intentaron previamente dos abogados con resultados fallidos por ausencia de requisitos procedimentales.

9. El conocimiento privado del *a quo* respecto del parentesco entre ELQUIS DANIEL PÉREZ JIMÉNEZ -mayordomo de la hacienda que atendió a los funcionarios del CTI en el proceso de alistamiento del inmueble a cautelar- y JOSÉ DE JESÚS PÉREZ JIMÉNEZ, alias «*Sancocho*» -ex militante de las autodefensas del Bloque Calima fallecido-, sobre lo cual ninguna prueba obra en el expediente, lo rebate con el fallo proferido contra el último el 20 de febrero de 2009 por el Juzgado 10° Penal del Circuito especializado de Bogotá, y el registro de nacimiento del segundo, en los cuales consta, entre otros generales de ley, quienes son sus padres, desvirtuando con ello que sean hermanos o familiares.

Esas las razones para solicitar la revocatoria del auto apelado y acoger las súplicas que cita de los oponentes.

## **INTERVENCIÓN DE LOS NO RECURRENTES**

### **1. La Fiscalía**

Solicita mantener la decisión impugnada y se deniegue el recurso ya que sus argumentos no fueron rebatidos, hizo alusión a pruebas que no fueron decretadas ni practicadas

en el incidente, se refirió a predios que no son objeto de debates y a opiniones expertas que no se ordenaron ni practicaron y por tanto no pueden ser considerados en el incidente; en cuanto a lo alegado en sentido de que la Fiscalía cumplió ni trajo evidencia en determinado sentido, la carga de la prueba es del incidentalista y no de la Fiscalía.

Aduce que el problema jurídico radica en la tercería de buena fe exenta de culpa, lo cual no demostró la recurrente, pues sin especificar la censura o el defecto por el cual debe revocarse la determinación adoptada por el *a quo*, se refirió a nuevas pruebas que no pueden ser consideradas y reiteró las valoraciones hechas desde cuando solicitó el incidente, por lo que debe ser negado el recurso y confirmado el auto impugnado.

## **2. El Fondo para la reparación de las víctimas**

Se muestra acorde con la decisión apelada en lo que se refiere a la competencia del *a quo* para resolver, la evaluación pormenorizada que hizo de la prueba allegada al incidente y en cuento a la crítica formulada dada la desidia de la impugnante en la solicitud probatoria, todo lo cual redundó en que esta no pudo demostrar la buena fe exenta de culpa.

Respecto del contrato de arrendamiento suscrito por el Fondo con uno de los opositores, asegura que éste delimita el compromiso sellado en dicho documento, pero que jamás el mismo significa que el Fondo le reconozca al arrendatario calidad de propietario de buena fe exenta de culpa respecto del inmueble.

Bajo tales premisas solicitó confirmar el auto impugnado y mantener la medida cautelar decretada.

### **3. Ministerio publico**

También está de acuerdo en que debe mantenerse la decisión impugnada, por cuanto no se adujeron motivos de fondo para revocar la misma, pues la impugnante no desvirtuó lo resuelto sino que retomó nuevamente temas como antecedentes de ubicación del inmueble, cadena de tradición, la época en que se desarrolló el negocio, la promesa de compraventa con quien no figura en el certificado de tradición y la omisión del precio del predio que si bien aparece en el certificado de tradición, considera que no puede quedar al arbitrio de las personas para evadir impuestos u ocultar una situación especial, lo cual puede servir para establecer la ausencia de buena fe exenta de culpa.

Advierte que no se demostró por parte de los oponentes la conciencia y certeza de adquirir un derecho de quien es su legítimo propietario, ni de que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia; carga de la prueba que no le correspondía a la Fiscalía sino a la familia HOYOS SOLÍS, quienes alegan ser terceros de buena fe y tenían calidades por las cuales debieron tener mayor cuidado al realizar la negociación, lo cual no se cumplió.

Así, solicita denegar el recurso y confirmar la decisión impugnada.

### **4. Representante de las víctimas**

0131

Al igual que los anterior, reclama confirmar la decisión y mantener la medida cautelar, por cuanto la recurrente no presentó argumentos a través de los cuales reproche lo resuelto, sino que se limitó a presentar de nuevo alegatos de levantamiento de la medida cautelar y hasta se refirió a novedosas pruebas que no deben ser consideradas.

## **5. Defensa de JOSÉ GERMÁN SENA PICO**

Advierte que la denuncia hecha por el postulado respecto del inmueble, obedece a su compromiso de aportar a la verdad y contribuir al privilegio de los derechos que les asiste a las víctimas, motivo por el cual no encuentra razón alguna para que se revoque la decisión impugnada.

## **CONSIDERACIONES**

### **I. Competencia**

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 26 de la Ley 975 de 2005, modificado por el canon 27 de la Ley 1592 de 2012, en concordancia con el artículo 68 *ibidem* y con el numeral 3° del artículo 32 de la Ley 906 de 2004, la Sala es competente para desatar el recurso de apelación interpuesto contra la providencia proferida por el Magistrado con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, que negó el

levantamiento de las medidas cautelares recaídas sobre la finca «la Ilusión».

## **II. Cuestión previa**

Pese a que los no recurrentes señalan que la argumentación de la impugnante no precisó el defecto por el cual la decisión del *a quo* debe ser revocada, lo cierto es que, como éste mismo lo admitió al conceder el recurso, la sustentación de la apelación expresa los motivos de disentimiento por los que se considera que con las pruebas aducidas se demostró la buena fe exenta de culpa de quienes se oponen a la medida cautelar en procura de su levantamiento, lo cual resulta suficiente para activar la competencia de esta instancia.

## **III. Del incidente de oposición de terceros a la medida cautelar**

El artículo 17C de la Ley 975 de 2005, adicionado por el artículo 17 de la Ley 1592 de 2012, consagra el trámite incidental a través del cual terceros de buena fe exenta de culpa, afectados con la cautela que se imponga sobre bienes con el fin de reparar a las víctimas del daño causado por un grupo organizado al margen de la ley, pueden oponerse a esa medida, así:

*En el caso de 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.*

Trámite dentro del cual, conforme a lo dispuesto, el interesado tiene la posibilidad de solicitar pruebas de las cuales se debe dar traslado a los intervinientes, con las que le corresponde comprobar, en relación con el bien ofrecido por el postulado y sobre el que se ha decretado una medida cautelar, que tiene un mejor derecho adquirido de buena fe exenta de culpa, esto es, demostrando **prudencia, diligencia y cuidado extremos** en su conducta.

Sobre el principio de buena fe dice el artículo 83 de la Constitución Política: «*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 esta*».

Presunción que tiene excepciones en los casos que la ley exige acreditar que se procedió con buena fe exenta de



culpa, como lo señaló la Corte Constitucional en sentencia C-963 de 1999: «[...]previando circunstancias en las que resulta necesario cualificar o ponderar la idea o convicción de estar actuando conforme a derecho, en que resume en últimas la esencia de la *bone fides* [...] art. 84 C.P.».

Al respecto explicó:

*En estas ocasiones resulta claro que la garantía general - artículo 83 C.P.- recibe una connotación especial que dice relación a la necesidad de desplegar, más allá de una actuación honesta, correcta o apoyada en la confianza, un comportamiento exento de error, diligente y oportuno, de acuerdo con la finalidad perseguida y con los resultados que se esperan -que están señalados en la ley-. Resulta proporcionado que en aquellos casos, quien desee justificar sus actos, o evitar la responsabilidad que de ellos se deriva, sea quien tenga dar pruebas, de su apropiada e irreprochable conducta.*

Lo anterior fue precisado por esa Corporación en sentencia C-1007 de 2002, al analizar el proceso de extinción de dominio, refiriendo a la adquisición de bienes por venta o permuta, como sigue:

*Además de la buena fe simple, existe 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.*

(...)

*Entonces se concluye que, a diferencia de la buena fe simple que exige solo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.*

*La buena fe cualificada o creadora de derecho tiene plena aplicación en el caso de los bienes adquiridos por compra o permuta y que provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita. Es así que, si alguien adquiere un bien con todas las formalidades exigidas por la ley para adquirir la propiedad, y si ese bien proviene directa o indirectamente de una actividad ilícita, en principio, aquel adquirente no recibiría ningún derecho pues nadie puede transmitir un derecho que no tiene y sería procedente la extinción de dominio; pero, si se actuó con buena fe exenta de culpa, dicho tercero puede quedar amparado por el ordenamiento jurídico al punto de considerarse que por efecto de su buena fe cualificada se ha radicado plenamente el derecho de propiedad en su cabeza, y por lo tanto sobre tal bien no podría recaer la extinción de dominio.*

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

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

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

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

Esta Corte también ha tenido oportunidad de referirse al tema de la siguiente manera:

*Para los terceros que compran o permutan bienes que provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas a sabiendas de la ilicitud, ya sea para provechar un beneficio o encubrir su procedencia, son adquirentes de mala fe y pierden el dominio.*

*No obstante los derechos de los terceros que compran o permutan bienes que provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas, pueden quedar amparados por el ordenamiento jurídico siempre y cuando demuestren que actuaron con buena fe exenta de culpa, cuyos requisitos son:*

***i) conciencia y certeza de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño;***

***ii) conciencia y certeza de que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble y***

***iii) conciencia y certeza de que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la ley.<sup>1</sup>***

A esta exigencia cualificada o generadora de derechos o exenta de culpa es a la que hace referencia el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, de cara a proteger los derechos de quien así obra.

De ahí que el trámite de oposición a las medidas cautelares no es el escenario de controversia sobre el ofrecimiento del postulado para reparar a las víctimas, censurar las razones por las cuales la magistratura afectó el bien con medidas cautelares, o temas disimiles en tanto el levantamiento de estas procede solamente si el tercero afectado acredita que ha actuado con buena fe exenta de culpa.

#### **IV. Del caso concreto**

1. El objeto de debate consiste en establecer si los argumentos de la recurrente logran desvirtuar los

---

<sup>1</sup> CSJ AP, 16 oct. 2013, rad. 38715.

fundamentos de la decisión de negar el levantamiento de las medidas cautelares que gravan el predio «*la Ilusión*», ubicado en zona rural del municipio de Cáceres-Antioquia e identificado con la matrícula inmobiliaria número 015-20130.

2. De entrada, observa la Sala que en el evento que ocupa su atención, la representante judicial de los opositores inscritos como propietarios de la finca «*la Ilusión*», no aportó ninguna prueba que demuestre que aquellos en la compra del inmueble hubiesen desplegado alguna acción tendiente a determinar que no estaban adquiriendo un derecho aparente, con procedencia ilícita o cuando menos que en realidad provenía de sus legítimos propietarios, a pesar de que, como se asegura, aquellos se ocupaban de negocios inmobiliarios desde mucho tiempo antes de adquirir el predio y a sabiendas de que las medidas cautelares se le habían impuesto en razón de su vinculación con organizaciones armadas ilegales.

3. Se limitó a acreditar mediante prueba documental y testimonial la negociación realizada -confusa compraventa y/o permuta de la finca-; la capacidad económica y antecedentes comerciales y personales de los opositores; los compromisos económicos adquiridos con entidades bancarias y garantizados con el predio a partir de su adquisición, así como las obras que se realizaron en el mismo, pero ningún elemento de juicio allegó que permita concluir que la conducta de los opositores, a efectos adquirir el inmueble en cuestión estuvo precedida de buena fe exenta de culpa, esto es, demostrando prudencia, diligencia y cuidado extremos.

4. En este punto resulta de interés destacar lo afirmado por los opositores OLGA LUCÍA SOLÍS HOYOS y GUILLERMO WUVEIMAR HOYOS CHAVARRIAGA, al aducir que mucho antes de comprar el predio, además de ocuparse como comerciantes en ganado también se dedicaban al negocio de la propiedad raíz, no obstante lo cual, al ser cuestionados sobre la gestión que realizaron previa la adquisición del inmueble, dijo la primera: *«Nosotros no averiguamos la procedencia anterior [...] conocíamos a la que nos la vendió Viviana que era una persona honesta y de buena familia»*, de quien se demostró que no figuraba como propietaria de la finca, y que simplemente actuó como intermediaria en el negocio.

5. Así lo reconoció el segundo, el cual señaló al respecto: *«le dije a Viviana que yo podía ser el cliente para ella o ayudársela a vender y ella me respondió antes de sentarnos porque no vas y la miras, y así fue, al otro día yo tomé mi carro y me fui hacia Caucasia a recorrer la finca ya que yo no la conocía y a ver en qué condiciones estaba, anduve la finca con el Baquero que tenía en la finca, [...] eso fue hace siete años y le pregunté que como estaba la situación en la zona y él me dijo esto por aquí es muy tranquilo, porque toda esta zona del bajo Cauca la manejan los paramilitares y también le pregunté si había que dar cuota y me respondió que no [...] cuando yo compré La Ilusión, la zona era manejada por CUCO VANOY de Tarazá, HH del grupo Calima y MACACO del Bloque Central Bolívar, cuando yo compré todos ellos estaban ahí en la zona, yo compré la finca nunca los paramilitares me llegaron a pedir dinero, nunca recibí amenazas, nunca llegaron los*

*paramilitares a mi finca y la mayoría se estaba desmovilizando».*

6. De donde emerge cierto que públicamente se conocía que la región donde estaba ubicada la finca era de dominio de los paramilitares, previa la época de la negociación de la finca por parte de los opositores, tal como lo había informado el postulado JOSÉ GERMÁN SENA PICO y lo corroboró CARLOS FERNANDO MATEUS, alias «*Pakita*», en la declaración que rindió en el trámite del incidente, donde dijo: «*La Ilusión la he escuchado siempre como un bien del señor CARLOS MARIO JIMÉNEZ [...] siempre le he escuchado a postulados que es del Bloque Central Bolívar [...] he escuchado al interior del Bloque que esa hace parte de los bienes del Bloque [...] allá el conocimiento que se tenía era que lo que era ese sector todas esas fincas eran de él [...] todos tenían sus propiedades allá Don Julián [...] el Primo [...] Monoteto [...] ese sector todo era de las autodefensas [...] cuando llegué ya estaban en poder de ellos [...] a finales de 2000 [...] postulados como CARLOS TORRES PINEDA y [...] SENA PICO*», además de indicar, contrario a lo sostenido por la impugnante, que pudo haber conocido la finca aunque no la tiene referenciada ni recuerda si se incluyó entre los bienes entregados por JIMÉNEZ NARANJO, y que en la zona las autodefensas hacían presencia armada y uniformada en las carreteras públicamente, al punto que hasta la Policía conocía de ello.

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, si 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.<sup>2</sup>*

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*

---

<sup>2</sup> CSJ AP, 10 sep. 2014, rad. 43697.

*fundamento el mandato 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).<sup>3</sup>*

8. Por el contrario, de acuerdo con lo sostenido por HOYOS CHAVARRIAGA, consciente de la situación anterior, persistió en la negociación del predio sin haber establecido fehacientemente quien era su legítimo propietario, al cual dijo que conoció el día de la firma de la escritura, conformándose con las consultas que a través de abogados realizó, y no obstante la mediación de personas que alegaban derechos aparentes sobre el inmueble, relacionándose una confusa permuta a la que se opone la prueba documental que acredita la compraventa registrada por la suma de 112 millones de pesos en cabeza de los opositores -según el certificado de tradición y la escritura No. 1621 de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Envigado-Antioquia-, cuando de acuerdo con el propio HOYOS CHAVARRIAGA el predio tenía un costo muy superior, todo lo cual va en contravía de la buena fe calificada exigible para proceder a negociar un bien de las características mencionadas.

9. Lo anterior guarda coherencia con la tesis de la simulación y/o testaferrato aducida por el *a quo*, pues aquella actitud de parte de opositores que alegan ser

<sup>3</sup> CSJ AP 22 feb. 2017, rad.49544.



conocedores de negocios inmobiliarios de tiempo atrás, ni siquiera puede catalogarse de mínima prudencia y diligencia, y menos de la extrema requerida en el proceso de adquisición de un predio ubicado en una zona impactada durante largos años por una organización armada ilegal, pese a la desmovilización efectuada previa la época del negocio.

10. Con mayor razón cuando se demostró que en la tradición del predio, como lo destacó el *a quo* atendido el certificado oficial que acredita la misma, aparece un ex militante de la organización armada ilegal -HÉCTOR EDILSON DUQUE CEBALLOS- que efectivamente hizo presencia en la zona, según lo manifestaron SENA PICO y MATEUS MORALES, quien figura como propietario de la finca del 30 de abril de 1998 al 2 de noviembre de 1999, cuando se registró la venta que le hizo a HÉCTOR RAÚL RENDÓN ARIAS, el cual aseguró haber sido empleado doméstico de CARLOS MARIO JIMÉNEZ NARANJO -jefe del Bloque Central Bolívar de las autodefensas señalado como el real propietario del inmueble-, y haber suscrito documentos en dos oportunidades por solicitud que le hizo la señora del último, sin conocer su contenido, precisamente en época coincidente con aquella en la que se realizó la referida negociación.

11. Afirmaciones del último que a la apoderada de los opositores le dejan dudas, según lo advierte al recurrir sin argumentar al respecto, pero que compaginan con los demás elementos de prueba allegados, dada su espontaneidad y coherencia con los mismos.

12. De otro lado, si bien para cuando se realizaron las gestiones de alistamiento en 2014 para cautelar la finca por parte de la Fiscalía, esta pudo encontrarse en buenas condiciones y produciendo, también se conoció que para el 2007, cuando HOYOS CHAVARRIAGA la adquirió, «la recibió en muy mal estado y tuvo que restaurarla en lo que tiene que ver con la parte física de la casa principal y de mayordomos, potreros y corrales», según lo informó WILLIAM RAFAEL BUELVAS MARCHENA, controvirtiendo la tesis de la recurrente según la cual el estado del inmueble difería de la mayoría de aquellos denunciados por SENA PICO.

13. El análisis conjunto de la prueba allegada al incidente permite inferir que no hay razones valederas para dudar de lo afirmado por el postulado SENA PICO en torno a la denuncia que hizo del predio como perteneciente a la organización armada ilegal que conformó, para efectos de la reparación de las víctimas, puesto que sus aseveraciones al respecto han sido corroboradas y no se reporta que pueda obtener algún beneficio en hacerlo, además de que guarda concordancia con sus particulares condiciones y las del grupo de autodefensas que dominaba la región donde se encuentra ubicado el inmueble.

14. Así las cosas, atendido que:

*[...] en el trámite de oposición a las medidas cautelares, al incidentante no le corresponde controvertir la decisión autónoma de la Fiscalía de presentar un bien ofrecido por un postulado para reparar a las víctimas, calificar como mentiroso o sospechoso el ofrecimiento realizado por éste, o criticar las razones de la magistratura para afectarlo con medidas cautelares, sino*

*aportar elementos materiales, información, testimonios, documentos o cualquier medio a partir del cual la judicatura alcance a establecer que ese tercero opositor tiene una relación con el bien, mediada por su actuar de buena fe cualificada.*

*Los demás aspectos debatidos por el apelante, son extraños a la decisión objeto del recurso de alzada y rebasan la controversia de un incidente de oposición a medidas cautelares, para invadir el ámbito de la decisión definitiva de extinción de dominio que compete a la Sala y en la sentencia, más no al magistrado que ejerce funciones de control de garantías.*

*El levantamiento de las medidas cautelares sobre un bien, procede cuando el tercero afectado prueba que ha actuado con buena fe exenta de culpa.<sup>4</sup>*

La Sala no encuentra razón alguna para revocar la decisión recurrida, pues en este trámite no se logró demostrar la buena fe exenta de culpa en la compra de la finca «*la Ilusión*» por parte de los opositores OLGA LUCÍA SOLÍS HOYOS, GUILLERMO WUVEIMAR HOYOS CHAVARRIAGA y VERÓNICA HOYOS SOLÍS, motivo por el cual se confirmará el auto impugnado.

En mérito de lo expuesto, la **SALA DE CASACIÓN PENAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA,**

### **RESUELVE**

**CONFIRMAR,** por las consideraciones contenidas en las parte motiva de esta decisión, el auto recurrido.

<sup>4</sup> CSJ AP, 4 jul. 2018, rad. 51681.

*03/11*

Contra esta decisión no procede recurso alguno.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

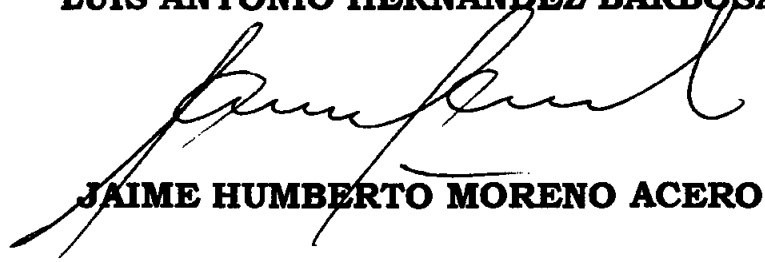
  
**EYDER PATIÑO CABRERA**

  
**JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA**

  
**EUGENIO FERNÁNDEZ CARLIER**

**PERMISO**

**LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA**

  
**JAIME HUMBERTO MORENO ACERO**

  
**PATRICIA SALAZAR CUÉLLAR**

  
**NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA**

Secretaria