



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

**FERNANDO ALBERTO CASTRO CABALLERO**  
**Magistrado ponente**

**AP4212-2018**

**Radicación No. 49109**

(Aprobado Acta No. 339)

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018).

La Sala procede a resolver sobre la admisibilidad de las demandas de casación presentadas por los apoderados de algunas víctimas contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Medellín, confirmatoria del fallo proferido por el Juzgado Séptimo Penal del Circuito con Función de Conocimiento de la misma ciudad, que condenó a PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS como autor de los delitos de estafa agravada y urbanización ilegal.

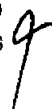
**HECHOS Y ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE:**

Los primeros fueron declarados por el *ad quem*, con fundamento en la acusación, en los siguientes términos:

*El señor PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS, fungiendo como representante legal de la organización de vivienda popular Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores... cuando menos desde el día 1 de enero de 2009, promovió distintos proyectos urbanísticos relacionados con la vivienda de interés prioritario sin cumplir los requisitos legales para ello, tales como, licencias de construcción, constitución del correspondiente encargo fiduciario y la realización de ventas superiores a los setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

*Actividad a través de la cual logró obtener provecho económico de manera ilícita, valiéndose de artificios y engaños [en contra]... de personas que, con la creencia errónea de estar realizando negociaciones lícitas y actuando de buena fe, le hicieron entrega de distintas sumas de dinero que, en total, sobrepasaron con creces los seis mil millones de pesos (\$6.000.000.000), ocasionando grave daño a las víctimas, quienes en la mayoría de los casos aspiraban a adquirir su vivienda invirtiendo sus ahorros de las cesantías, la liquidación de sus pensiones, realizando ventas o permutas de sus inmuebles, o incluso adquiriendo deudas, y en otros casos sacrificando el ahorro familiar.*

Con fundamento en ese acontecer fáctico, el 18 de julio de 2013, en el Juzgado Noveno Penal Municipal con Función de Control de Garantías de Medellín, la Fiscalía le formuló imputación a PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS como autor de los delitos de estafa agravada cometida en la modalidad de delito masa y urbanización ilegal (arts. 31 —par. 1º—, 246, 247-1, 267-1 y 318 del C.P.); el cual no se allanó.



El 16 de octubre de 2013 se radicó el escrito de acusación y 10 de abril de 2014, en el Juzgado Séptimo Penal del Circuito con Función de Conocimiento de Medellín, PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS se allanó a los cargos.

Así las cosas, el 28 de enero de 2016 fue condenado como autor de los delitos de estafa agravada cometida en la modalidad de delito masa y urbanización ilegal (arts. 31 — par. 1º—, 55-1, 58-1, 246, 247-1, 267-1 y 318 del C.P.), imponiéndosele 138 meses de prisión, multa de 5.866,66 s.m.l.m.v. e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas por el mismo término de privación de la libertad, a quien se le negó la suspensión condicional de la ejecución de la pena y el mecanismo sustitutivo de la prisión domiciliaria.

Apelada la sentencia por la defensa y los apoderados de varias víctimas, el 2 de agosto de 2016 el Tribunal Superior de Medellín la confirmó en parte, por cuanto fijó en 120 meses tanto la pena privativa de la libertad como la de inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas.

Contra esa decisión los abogados de algunas víctimas presentaron recurso de casación.



## **LAS DEMANDAS**


**Libelo allegado en representación de BEATRIZ DEL SOCORRO RUIZ BUSTAMANTE y JUAN CARLOS VALENCIA ECHEVERRI:**

### **Cargo único:**

El recurrente denuncia la *“violación directa de la ley sustancial”* y funda ese aserto en que el Tribunal incurrió en la falta de aplicación de los artículos 11 (lits. c, d, e y f) y 22 de la Ley 906 de 2004.

Alega al respecto que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 22 de la Ley 906 de 2004, *“la Fiscalía General de la Nación y los jueces deberán adoptar las medidas necesarias para hacer cesar los efectos producidos por el delito y las cosas vuelvan a su estado anterior, si ello fuere posible”*.

Expresa sobre el particular, que tanto en la audiencia de individualización de pena como al apelar la sentencia, se puso de manifiesto aquella situación, no obstante, el *ad quem* *“en ningún párrafo... se refiere a este tema y solo hace mención a que no se pueden traer las cosas a su estado anterior por cuanto no se puede aplicar el inciso segundo del artículo 101”* de la Ley 906, de manera que, finalmente, no



dispuso la cancelación de la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-45860, relativa a la compraventa que el procesado PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS realizó con JESÚS SALVADOR SUCERQUIA AGUDELO, *“a quien le fueron compulsadas copias para ser investigado”*.

Aduce entonces el censor, que contrario a lo manifestado por el juzgador de segundo grado, sí era posible que éste se pronunciara sobre la cancelación de la referida anotación No. 34, de modo que afirma que si no se actúa como se sugiere, el procesado, a pesar de haber aceptado cargos por el delito de estafa, obtendrá un provecho ilícito.

Respecto al artículo 11, literales c, d, e y f, de la Ley 906 de 2004, el actor asegura que como los falladores de primera y segunda instancia no protegieron a las víctimas del delito de estafa como se viene de señalar, terminaron por favorecer al procesado y a sus posibles cómplices, pero además, agrega, debido a la terminación anticipada del proceso, los ofendidos no contaron con la oportunidad de aportar pruebas a través de la Fiscalía.

Ahora, una vez el demandante trae a colación criterio de autoridad (sentencias C-209 y C-516 de 2007 de la Corte Constitucional) con el fin de recordar los derechos que le asiste a las víctimas a la verdad, la justicia y la reparación; expresa que en el caso de la especie los juzgadores de instancia no buscaron garantizar el restablecimiento de los

mismos, por tanto, aduce que no bastaba con remitir a los ofendidos al incidente de reparación integral, pues a juicio del recurrente se debió asegurar sus derechos a través de “medidas cautelares”.

Así las cosas, pide casar el fallo impugnado y que se ordene la cancelación de la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria 01N-45860, relativa a la venta que el procesado PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS le realizó a JESÚS SALVADOR SUCERQUIA e, igualmente, que se disponga la compulsas de copias para investigar penalmente a este último.

**Demanda presentada a nombre de GERMÁN CARRILLO HERRERA, YAMILE DUQUE AVENDAÑO, SIGIFREDO HERRERA, MARÍA SUSANA JARAMILLO VILLEGAS, FRANCISCO ABEL MORA MEJÍA, ÉRIKA JANETH PADILLA LONDOÑO, ADRIANA LUCÍA PALACIO VILLA, MARÍA ELIZABETH PASOS GUTIÉRREZ, LAURA MARÍA PIZA OCAMPO, JOHN JAIRO RAMÍREZ RAMÍREZ, RODRIGO DE JESÚS ROJO GAVIRIA y JOHN JAIRO SIERRA SIERRA:**

**Cargo único:**

De entrada cabe señalar que está propuesto exactamente en los mismos términos en que se formuló la censura, también única, del libelo anterior, con la sola diferencia de que se pide casar la sentencia impugnada y que se ordene “la cancelación de la anotación 18 y las posteriores

a ella en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-176297... [relativo a] la hipoteca de PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS a MARILUZ BETANCURT VANEGAS, OMAR DE JESÚS BETANCURT VANEGAS y LISED GARAVITO BETANCURT, así como también, la cancelación de las anotaciones 14, 15 y las posteriores a ellas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-25429... [relacionadas con] la compraventa de JOSÉ ALBERTO DUQUE MONTOYA y MARÍA MARUJA AVENDAÑO a la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores y la compraventa de la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores a PEDRO ALONSO ARENAS CÁRDENAS; para proteger y garantizar la materialización de la reparación integral a sus poderdantes”.

Igualmente, solicita que se compulsen copias contra “los prestamistas hipotecarios y demás personas vinculadas en el presunto ilícito”.

**Libelo allegado en representación de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN, YULI PAULINA ARANGO ATEHORTÚA, JOSÉ LEONARDO ARIAS CADAVID, GLADYS EDITH GUIRAL VILLÁN, JOHN JAIRO JARAMILLO, LUZ MIRYAM MARÍN GONZÁLEZ, ALBERTO ANTONIO MORALES OSORIO, MARIESTELLA DE FÁTIMA VALENCIA VALENCIA y CARLOS JULIO VILLEGAS:**

**Primer cargo:**

La impugnante denuncia que el Tribunal incurrió en “error probatorio” que lo llevó a negar la calidad de víctimas a los recién mencionados, al “no valorar” los folios de

matrícula inmobiliaria de los apartamentos del Edificio Torre Libertadores números 001-1034259 (anotaciones 5 y 7) de propiedad de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN; 001-1034266 (sic) (anotación 5) de YULI PAULINA ARANGO ATEHORTÚA; 001-1034266 (anotación 5) de JOSÉ LEONARDO ARIAS CADAVID; 001-1034245 (anotación 6) de GLADYS EDITH GUIRAL VILLÁN; 001-1034265 (anotación 5) de JOHN JAIRO JARAMILLO; 001-1034205 (parqueadero, anotación 1) de LUZ MIRYAM MARÍN GONZÁLEZ; 001-1034233 (anotación 5) de ALBERTO ANTONIO MORALES OSORIO y MARISTELLA DE FÁTIMA VALENCIA VALENCIA y; 001-1034255 (anotación 5) de CARLOS JULIO VILLEGAS.

La censora expresa al respecto que, si bien antes de los hechos que aquí son objeto de juzgamiento se constituyó una hipoteca de mayor extensión sobre el predio con matrícula inmobiliaria No. 001-30716 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, en el cual luego se edificaron los apartamentos antes mencionados, respecto de estos posteriormente el procesado inscribió ese mismo tipo de gravamen a favor de unos terceros, produciéndose la defraudación de los ofendidos, quienes por ende se han visto privados de sus inmuebles a raíz de las acciones ejecutivas iniciadas por esos últimos acreedores hipotecarios.

Por tanto, el libelista pide casar la sentencia y que se ordene al Tribunal *“la valoración de la prueba de los títulos fraudulentamente obtenidos”*.



**Segundo cargo:**

Inicialmente la censora afirma que el Tribunal, de conformidad con lo estipulado en el artículo 106 de la Ley 906 de 2004, expuso que la oportunidad para iniciar el incidente de reparación integral caduca en 30 días, una vez en firme la sentencia de carácter penal e, igualmente, que en el *sub judice*, según el artículo 340 de la misma ley, se reconocieron como víctimas a las personas señaladas en el listado suministrado por la Fiscalía. Así mismo, que en el referido incidente es en el que se debe realizar la petición indemnizatoria aportando las pruebas respectivas y, a su vez, que es en éste en donde se decide sobre el reconocimiento de las víctimas.

Expresado lo anterior, el demandante denuncia que el *ad quem* incurrió en la aplicación indebida de los artículos 103 y 106 de la Ley 906 de 2004, por cuanto si bien en estas normas se indica, tanto la oportunidad para iniciar el incidente de reparación integral como para que los perjudicados se constituyan en víctimas, lo cierto es que en el caso de la especie no se tuvo en cuenta que éstas podían hacerlo a lo largo del proceso penal con la facultad de actuar, acorde con lo previsto en los artículos 132, 135-2, 136 y 317-3 y 7 del Estatuto Punitivo y según lo han señalado las Cortes Constitucional y Suprema de Justicia, en particular pudiendo aportar y pedir pruebas e, igualmente, intervenir e interponer recursos.

Por tanto, el recurrente cuestiona que los juzgadores de instancia solo hayan reconocido la condición de víctimas a quienes figuraron en el listado entregado por la Fiscalía, ignorando, como quedó expuesto, que es posible su intervención en las distintas etapas del proceso para que ejerzan el derecho de defensa y de contradicción.

Así las cosas, una vez la libelista alude a que el Tribunal no tuvo en cuenta el artículo 102 de la Ley 906 de 2004, en donde se prevé la intervención de las víctimas, pide *“casar parcialmente el injusto fallo impugnado y ordenar al Tribunal... se [les] reconozca en [el] trámite de reparación integral”*.

### **Tercer cargo:**

La impugnante, luego de mencionar que si bien el juzgador de segundo grado le negó la condición de víctimas a varios de los afectados con la conducta punible de estafa por cuanto faltaron a su deber de auto tutela, pues no se percataron de la hipoteca de mayor extensión existente pudiéndolo hacer, asevera que lo cierto es que con ello se ignoró que a pesar de que es común que en el medio de la construcción los proyectos de vivienda se financien así, en el *sub judice* lo que se observa es la mala fe del inculpatado para defraudar a las personas.

Aduce entonces la recurrente, que no discute lo relativo a la hipoteca de mayor extensión, sino las constituidas fraudulentamente por el procesado a favor de

terceras personas en relación con los apartamentos sin que sus propietarios se enteraran de ello, respecto de lo cual asegura que en la notaría se prestaron para guardar las escrituras de compraventa hasta que se formalizaron aquellos gravámenes, los cuales después dieron lugar a embargos a favor de los acreedores hipotecarios.

Así las cosas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 101 de la Ley 906 de 2004, el censor pide casar parcialmente la sentencia y que se disponga *“cancelar los gravámenes hipotecarios de los apartamentos, es decir, que se individualice cada bien inmueble del lote de mayor extensión”*.

**Cuarto cargo:**

El recurrente denuncia que el Tribunal erró al negar la cancelación de la anotación de la hipoteca de mayor extensión constituida sobre el predio en el cual se edificaron los apartamentos, pues como se explicó en el cargo anterior, la pretensión de las víctimas en realidad se cifró en los gravámenes individuales sobre sus inmuebles, los cuales se constituyeron por el procesado después de que los ofendidos hicieron la compra y sin que conocieran de estos o dieran su consentimiento para ellos.

Por tanto, el actor añade que la jurisprudencia de la Corte Constitucional que se citó por el Tribunal no resuelve este caso, pues *“los afectados (víctimas) le solicitaron a la*



*Fiscalía que [a su vez] solicitara la medida de cancelación de títulos ante el Juez, pero la Fiscalía... no lo hizo”.*

En esa medida, sostiene la actora que como no se tuvo en cuenta lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 906 de 2004 ni las pruebas aportadas al proceso, pide casar parcialmente la sentencia y que se ordene al Tribunal “cancelar los gravámenes hipotecarios de los apartamentos 1202, 702, 1004, 904, 701, 1203, 1602 y del parqueadero 2, es decir se individualice cada bien inmueble del lote de mayor extensión”.

**Quinto cargo:**

Una vez la demandante refiere que el Tribunal negó la cancelación de la anotación de la hipoteca de mayor extensión porque no había prueba de que fuera fraudulenta o que su registro en el folio de matrícula inmobiliaria careciera de autenticidad o que los acreedores se hubieran concertado con el procesado para defraudar a terceros; el censor expresa que se aportaron las escrituras de los gravámenes que se constituyeron sobre los apartamentos de las víctimas, las cuales fueron otorgadas ilícitamente conforme se expuso en la anterior censura, de modo que en el proceso sí existe evidencia de tales escrituras pero el Tribunal no las tuvo en cuenta al analizar la solicitud de cancelación de títulos.

Sostiene entonces la recurrente, que el fraude con las hipotecas de menor extensión sobre los apartamentos está

claramente acreditado, toda vez que el procesado las constituyó de manera oculta sin el conocimiento o consentimiento de los compradores de dichos inmuebles, las cuales fueron inscritas después de la información que sobre la situación jurídica de dichos bienes les suministró el inculpado, en la cual solo aparecía la hipoteca de mayor extensión pero cancelada, lo que permitió que los afectados concluyeran que los apartamentos estaban libres de cualquier gravamen, de manera que no tuvieron forma de prevenir o impedir la maniobra ilegal del inculpado.

Así las cosas, la impugnante sostiene que contrario a lo sostenido por el Tribunal, sí hay prueba de las hipotecas de menor extensión, así como de la maniobra fraudulenta del procesado, y de allí que no tuvo en cuenta lo previsto en el artículo 101 de la Ley 906 de 2004.

Por tanto, solicita casar la sentencia parcialmente y que se ordene *“cancelar los gravámenes hipotecarios de los apartamentos, es decir, que se individualice cada bien inmueble del lote de mayor extensión”*.

**Sexto cargo:**

La demandante inicialmente expresa que si bien el Tribunal, para negar la cancelación de los registros de las hipotecas de *“mayor extensión”* constituidas por el procesado, puso de presente que tal cancelación solo era posible siempre que existiera certeza del carácter apócrifo del registro, de conformidad con lo previsto en el inciso 2º del

artículo 101 de la Ley 906 de 2004 y la sentencia C-060 de 2008, concluyó que en todo caso ello no se demostró; así que la actora afirma que lo cierto es que tal norma no es la aplicable al *sub judice*.

La recurrente expresa sobre el particular que pese a que las víctimas pidieron a la Fiscalía que ésta solicitara ante los jueces la cancelación de los registros de las hipotecas de “*menor extensión*” porque se obtuvieron fraudulentamente, aquella se negó a hacerlo, no obstante que en efecto esa circunstancia se acreditó.

Añade la demandante que así mismo se reclamó la vinculación de los acreedores hipotecarios en menor extensión, pero esa pretensión por igual se denegó tanto por la Fiscalía como por los falladores de primera y segunda instancia, a pesar de que dichos gravámenes se otorgaron de forma oculta, es decir, sin el conocimiento y el consentimiento de los compradores de los apartamentos.

Asegura la actora que como el Tribunal negó esa pretensión con fundamento en que la misma se debe intentar en el incidente de reparación integral, a pesar de que para ese momento ya no es posible recaudar pruebas sobre la conducta ilícita del procesado en relación con el otorgamiento de las hipotecas de menor extensión, afirma que de ello resulta que la intervención de los afectados en ese escenario es claramente ineficaz para la protección de sus derechos patrimoniales, pues no solo no podrían aportar medios de convicción sobre la conducta fraudulenta del

4

incriminado, que es la base de la responsabilidad del procesado, sino que para esa época es posible que las víctimas hayan sido despojadas de sus bienes en razón de los procesos ejecutivos hipotecarios que cursan en su contra.

Ahora bien, la libelista pone de manifiesto que ante los jueces civiles que conocen de los procesos hipotecarios se alegó la prejudicialidad con fundamento en la existencia de la presente actuación penal, por lo que sostuvo que si aquí no se resuelve en favor de los intereses de las víctimas, allí verán afectados sus derechos patrimoniales.

Expresado lo anterior, la censora sostiene que el Tribunal se equivocó al exigir que en los procesos ejecutivos seguidos con fundamento en las hipotecas de menor extensión se ha debido promover el levantamiento de las medidas cautelares con base en que el otorgamiento de las mismas se había realizado fraudulentamente, para que a su vez en el proceso penal se pudieran proteger los inmuebles de las víctimas; de manera que ante tal postura, asegura la libelista, se estaría imponiendo un requisito inexistente en la ley procesal penal para la cancelación de los títulos ilícitamente obtenidos.

Así las cosas, una vez el censor sostiene que el Fallador de segunda instancia no tuvo en cuenta lo señalado en los artículos 99 y 101 de la Ley 906 de 2004, solicita casar la sentencia parcialmente y, en consecuencia, que se ordene *“cancelar los gravámenes hipotecarios de los apartamentos,*

*es decir, que se individualice cada bien inmueble del lote de mayor extensión”.*

Valga decir, dice, la cancelación de los registros de las hipotecas inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria números 001-1034265 (anotación 5) del apartamento 1202; 001-1034245 (anotación 6) del 702; 001-1034259 (anotaciones 5 y 7) del 1004; 001-1034255 (anotación 5) del 904; 001-1034233 (anotación 5) del 701; 001-1034266 (anotación 5) de 1203; 001-1034266 (sic) (anotación 5) del 1602 y; 001-1034205 (anotación 1) del parqueadero 2; folios que asegura el recurrente se aportaron a la actuación pero no fueron tenidos en cuenta por los juzgadores de instancia, con los cuales se demostraba la condición de víctimas de los propietarios de esos bienes.

### **CONSIDERACIONES:**

#### **1. Sobre el alcance del recurso de casación:**

Con la Ley 906 de 2004, es preciso recordarlo, se ha destacado la naturaleza el recurso de casación en cuanto medio de control constitucional y legal habilitado de manera general contra todas las sentencias de segunda instancia proferidas por los Tribunales, en particular para hacer efectivo el derecho sustancial, las garantías de las partes, la

reparación de los agravios inferidos a éstas y la unificación de la jurisprudencia, según lo preceptúa el artículo 180 *ibídem*.

Ahora, con el propósito de materializar el cumplimiento de dichos fines, el inciso 3° del artículo 184 de Estatuto Procesal Penal faculta a la Corte para superar los defectos que eventualmente exhiba la demanda, en aras de que pueda emitir un pronunciamiento de fondo, bien al considerar la fundamentación de los cargos, la posición del impugnante dentro del proceso o la naturaleza de la controversia planteada.

Con todo, es oportuno registrar, que si *“el demandante carece de interés, prescinde de señalar la causal, no desarrolla los cargos de sustentación [de la demanda] o... se advierte fundadamente que no se precisa del fallo para cumplir alguna de las finalidades del recurso”*, es factible inadmitir la demanda, según lo prevé el inciso segundo del artículo 184.

Por tanto, debe señalarse que para asegurar el éxito cuando se acude al recurso de casación, al opugnante le corresponde presentar una demanda escrita en la cual identifique la sentencia impugnada, acredite tanto la legitimidad como el interés para acudir a esta sede extraordinaria, amén de que debe exponer —con claridad y



precisión— los fundamentos de hecho y de derecho en los cuales sustenta sus pretensiones.

En ese propósito, tiene dicho la Corte, el actor debe tomar como guía los principios que gobiernan el recurso de casación, particularmente el de sustentación suficiente, es decir, que el cargo o cargos propuestos en la demanda se basten a sí mismos para lograr la desaprobación total o parcial de la sentencia; el de objetividad o realidad material, según el cual cualquier alegación debe ajustarse rigurosamente a la actuación surtida.

De igual manera, debe tener en cuenta el principio de autonomía, que exige un específico modo de formulación y demostración del cargo —o cargos— de acuerdo con la causal aducida y el motivo que le dé sustento y, el de trascendencia, conforme al cual la censura debe tener la capacidad de quebrar la presunción de legalidad y acierto de la sentencia.

Así las cosas, bajo los parámetros que anteceden se emprende el estudio formal de las censuras planteadas por los impugnantes.

## **2. Sobre las demandas en particular:**



**2.1. Libelo allegado en representación de BEATRIZ DEL SOCORRO RUIZ BUSTAMANTE y JUAN CARLOS VALENCIA ECHEVERRI:**

**Cargo único:**

Como quiera que en síntesis el recurrente denuncia la violación directa de la ley sustancial por falta de aplicación de los artículos 11, 22 y 101 de la Ley 906 de 2004, lo que dice, dio lugar a que en la sentencia impugnada no se haya dispuesto la cancelación de la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-45860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, relativa a la venta que el procesado hizo de un inmueble; se observa que la censura planteada en los términos que anteceden evidencia varias deficiencias formales que conducen a su inadmisión.

Inicialmente se ofrece oportuno recordar que cuando se alega la violación directa de la ley sustancial, es de la esencia de esta causal que la discusión que proponga el recurrente se realice solo en derecho, por tanto, perentoriamente debe prescindir de cualquier cuestionamiento frente a los hechos declarados en la sentencia o respecto de la valoración que de las pruebas efectuaron los juzgadores de instancia.

No obstante, se observa que el censor no solo omite exponer las razones que en derecho permitirían arribar a la conclusión de que se debe cancelar la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-45860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, con lo cual falta al principio de autonomía, sino que asegura que, contrario a lo resuelto por el Tribunal, estaban demostrados los presupuestos para disponer aquella cancelación, sin que incluso frente a esta propuesta proponga la argumentación correspondiente.

Amén de lo anterior, el censor reitera el desconocimiento del principio aludido al ensayar predicados propios de otras causales, en particular la de nulidad, toda vez que critica que en la sentencia impugnada no se le haya dado respuesta a los planteamientos propuestos por el apoderado de los aquí demandantes, quien buscaba que se diera aplicación al artículo 101 de la Ley 906 de 2004, que alude a la cancelación de los registros fraudulentamente obtenidos, por ende, como se observa que el censor, en gracia a discusión, simultáneamente alega una falta de motivación, sobre ello se volverá más adelante en orden a desvirtuar tal cuestionamiento pues incluso es contrario a lo que refleja la actuación.

La desorientación formal aflora una vez más cuando en la censura que se examina, fundada, como se dijo, en la causal de la violación directa de la ley sustancial, el impugnante critica que por la forma como terminó el proceso

(aceptación de cargos) los ofendidos no tuvieron oportunidad de allegar pruebas a través de la Fiscalía, lo cual no solo no se ajusta a la realidad, pues precisamente gran parte de ellas se aportaron por aquellos por medio del ente acusador, sino que adicionalmente el recurrente ni siquiera enuncia de cuáles se trataría, de donde se sigue que el desconocimiento al principio de autonomía fue la constante.

Muestra adicional de la indiferencia por el postulado en cita se evidencia cuando el demandante cuestiona a los juzgadores de instancia porque no adoptaron “*medidas cautelares*”, frente a lo cual olvida que en la Ley 906 de 2004 las determinaciones en ese sentido son rogadas, pero además, se tiene que no precisó a cuáles se refería, ni sobre qué bienes y menos la razón para la procedencia de ellas.

Al margen de lo anterior, adicionalmente el libelista falta a la realidad procesal cuando afirma que en el fallo impugnado se dispuso la compulsión de copias para investigar penalmente a quien figura en la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-45860 como comprador del bien inmueble vendido por el procesado, pues en verdad tal cosa no se ordenó, y tan cierto es esto, que en las postrimerías de la censura el mismo demandante solicita aquella compulsión.

De otra parte, contrario a lo afirmado por el recurrente, no es cierto que el Tribunal no se haya

pronunciado acerca del tema de la cancelación de los registros, pues basta remitirse inicialmente al capítulo de la sentencia impugnada denominado “*motivos del disenso*”, para percatarse que desde allí se tuvo en cuenta que ese asunto fue alegado por los apelantes (págs. 3, 6 y 7) e, igualmente, después, en el acápite titulado “*consideraciones*”, el *ad quem* puso de presente que no era posible acceder a la mencionada cancelación por cuanto no se había demostrado que el procesado hubiese obtenido los registros a partir de falsedades (págs. 14 a 16).

Es más, basta recordar que en el caso de BEATRIZ DEL SOCORRO RUIZ BUSTAMANTE y JUAN CARLOS VALENCIA ECHEVERRI, luego de que suscribieran el contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento con el acusado, en razón del incumplimiento en la entrega del inmueble por parte de éste, la pareja en cita decidió resolver dicho contrato (el cual incluso habían intentado ceder a un tercero) y para el efecto acudieron a un centro de conciliación sin que se llegara a un acuerdo, así que se tiene que solo después es que se llevó a cabo la venta que aparece en la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-45860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

En tales condiciones, es claro que no hay lugar a predicar la cancelación de la anotación No. 34 como lo reclama el demandante fundado en que es fraudulenta.

En esa medida, contrario a lo afirmado por el recurrente, no es posible afirmar que el Tribunal omitió

9

proteger los intereses de las víctimas por el hecho de no haber dispuesto la cancelación de la anotación No. 34, toda vez que como atrás se dejó expuesto, no se demostró que ésta hubiese sido el fruto de falsedades.

En suma, como la censura adolece de profundas deficiencias formales, pero además, no tiene en cuenta la realidad procesal, conforme se dejó sentado desde el comienzo, se impone su inadmisión.

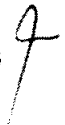
### **Demanda presentada a nombre de las víctimas del Edificio San Juan Danubio<sup>1</sup>**

#### **Cargo Único:**

Como quiera que este reparo, como se dijo inicialmente al resumir su contenido, está propuesto en los mismos términos que la censura planteada por el apoderado

---

<sup>1</sup> Aun cuando en la demanda el recurrente hace mención a algunas víctimas y luego utiliza la expresión "entre otras", para hacer referencia a las restantes, que por supuesto no cita expresamente pero que sí incluye, lo cierto es que se refiere a las siguientes personas: BEATRIZ HELENA OCAMPO, LIGIA YAMILE DUQUE AVENDAÑO, NANCY TERESA AVENDAÑO, DORA EUGENIA ARISTIZÁBAL GIRALDO, PABLO JOSÉ YAIMA UREÑA, JOHN JAIRO RAMÍREZ RODRÍGUEZ, LILIANA ESCOBAR, ELIANA MARÍA ESTRADA VILLEGAS, GERMÁN DARÍO CARRILLO HERRERA, ADRIANA PATRICIA GARCÍA MÚNERA, PAULA ANDREA ZORILLA, SIGIFREDO HERRERA MUÑOZ, JOSÉ JOAQUÍN ARANGO VILLA, ÉRIKA JANETH PADILLA LONDOÑO, LUDY IRENE SERPA, JOSÉ ALBERTO DUQUE, MARÍA ELIZABETH PASOS, JAIME RODRIGO MONTOYA, LAURA MARÍA PIZA OCAMPO, ALEXANDRA MARÍA CARDONA ROJAS, ISABEL CRISTINA MARTÍNEZ ARANGO, FRANCISCO JAVIER MORA MEJÍA, GLORIA HELENA BUSTAMANTE BEDOYA, MARTHA LUCÍA GIRALDO DE ARISTIZÁBAL, RODRIGO DE JESÚS ROJO GAVIRIA, MARÍA ELVIRA ELEJALDE CORREA, LAURA ROSA DUQUE GALVIS, MARÍA LUCILA GIRALDO ARISTIZÁBAL, ALEJANDRO MEJÍA CORREA, JOHN JAIRO SIERRA SIERRA, MARÍA SUSANA JARAMILLO VILLEGAS, CARLOS ALBERTO DÍAZ POSADA, MARÍA DE JESÚS AVENDAÑO LONDOÑO, JOSÉ RAÚL OVIDIO LEMA TAPIAS, DIANA MARÍA SANTANA RODRÍGUEZ, CARLOS MARIO SANTANA RUEDA, JOSÉ ALBERTO DUQUE MONTOYA, OSCAR EDUARDO LÓPEZ RODRÍGUEZ, JOHN JAIRO RAMÍREZ RAMÍREZ, ADRIANA LUCÍA PALACIO VILLA, JUAN ROMÁN RESTREPO.



de BEATRIZ DEL SOCORRO RUIZ BUSTAMANTE y JUAN CARLOS VALENCIA ECHEVERRI, cuyos defectos formales se acaban de dejar ampliamente evidenciados, de ello se sigue que frente al reproche que ahora se examina la suerte debe ser la misma, valga decir, su inadmisión.

De otra parte, como la única diferencia entre la demanda que ahora se analiza y la que se viene de estudiar, radica en que aquí se pretende que se cancelen las anotaciones 18 y posteriores, así como la 14 y siguientes de los folios de matrícula inmobiliaria números 001-176297 y 001-25429, respectivamente, se impone señalar sobre el particular que en este caso, al igual que en el precedente, el impugnante no logró demostrar que el Tribunal hubiese incurrido en la falta de aplicación del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en donde se prevé la posibilidad de cancelar los registros obtenidos fraudulentamente.

En efecto, el libelista en modo alguno expone las razones para arribar a esa conclusión, no obstante, por el contrario, se tiene que el Tribunal expresó sobre el particular:

*2. Cancelación de los gravámenes hipotecarios registrados en las matrículas inmobiliarias de los proyectos ofrecidos en venta:*

*Respecto a este tópico, tenemos que efectivamente el inciso 2º del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal consagra el deber de ordenar, dentro de la sentencia, la*

*cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento, más allá de toda duda razonable, de que los mismos fueron obtenidos fraudulentamente.*

*Sobre el tema, la Corte Constitucional precisó:*

*“En efecto, dado que la cancelación de títulos de propiedad y registros fraudulentamente obtenidos es una medida eficaz y apropiada para lograr el restablecimiento del derecho y la reparación integral de las víctimas en un proceso penal, además que dentro de los cánones de la justicia restaurativa, la Fiscalía debe, en ejercicio de las facultades antes indicadas, solicitar al juez la aplicación de esta medida, **siempre que exista certeza suficiente sobre el carácter apócrifo de aquéllos**... resulta inconstitucional que tal medida solo pueda adoptarse en caso de proferirse una condena, puesto que ello provoca la improcedencia de dicha solicitud cuando quiera que el proceso concluya con un pronunciamiento distinto a aquella”<sup>2</sup>  
(Negrilla fuera de texto original)*

*Pues bien, en este evento no se tiene esa certeza sobre el carácter de apócrifos de los gravámenes de hipoteca constituidos sobre los terrenos en los cuales el procesado prometía la construcción del proyecto de vivienda promocionado, pues si bien de la tesis plasmada por la Fiscalía en el escrito de acusación y aceptada por el implicado se puede determinar claramente el interés del sujeto activo de defraudar a los promitentes compradores al realizar maniobras tendientes a mantener en error a los adquirientes para que culminaran con el pago objeto de la transacción comercial, pese a que ya había hipotecado los terrenos y en otros casos hasta los había dado en dación de pago de la acreencia real, no se puede afirmar con la misma claridad que dichos registros resultan espurios.*

---

<sup>2</sup> “Sentencia de constitucionalidad C-060 del 30 de enero de 2008.”

*Obsérvese cómo no existe prueba de que las escrituras públicas por medio de las cuales se constituyeron las hipotecas y el posterior registro de las mismas en los certificados de tradición y libertad de los inmuebles no sean auténticas o no hayan sido suscritas por las personas intervinientes en dichos actos, así como tampoco se encuentra probado que los acreedores de esas obligaciones se hubiesen concertado con el señor ARENAS CÁRDENAS para defraudar a los compradores, circunstancias que llevan a concluir que ante la ausencia de certeza de la calidad de fraudulentos de los títulos objeto de este estudio, resulta improcedente la respectiva orden de cancelación de los ellos, asimismo porque en este evento tampoco se abrió el correspondiente incidente de levantamiento de medidas cautelares dentro del cual se pudiera desvirtuar, si fuese del caso, la buena fe exenta de culpa de los terceros que hasta ahora ostentan esa calidad y donde además se garantizara el derecho de contradicción y defensa de todas las partes en cuestión.*

*Es así como acceder a la pretensión de los apoderados de las víctimas sería actuar en contra vía de la ley, pues en este evento no se cumplen a cabalidad los requisitos para que la judicatura pueda proceder de conformidad con el inciso segundo del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, sin que con ello se desconozca el contenido del artículo 22 ibídem, por cuanto, reiteramos, en este evento no resulta posible hacer que las cosas vuelvan a su estado anterior, por lo menos en este estadio procesal.*

Como se puede evidenciar, el recurrente, al margen de los plurales defectos formales en que incurrió en la presentación de la censura, no demuestra el error que le endilga al Tribunal, de donde se sigue, tal como se indicó desde el comienzo, que debe ser inadmitida.

**Libelo allegado en representación de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN, YULI PAULINA ARANGO ATEHORTÚA, JOSÉ LEONARDO ARIAS CADAVID, GLADYS EDITH GUIRAL VILLÁN, JOHN JAIRO JARAMILLO, LUZ MIRYAM MARÍN GONZÁLEZ, ALBERTO ANTONIO MORALES OSORIO, MARISTELLA DE FÁTIMA VALENCIA VALENCIA y CARLOS JULIO VILLEGAS:**

**Primer cargo:**

Esta censura se admitirá, toda vez que reúne los mínimos requisitos formales y que en esencia en ella se alega que en razón de errores de hecho en la apreciación de la prueba, en la sentencia impugnada no le reconoció a los citados la calidad de víctimas frente al delito de estafa.

**Segundo cargo:**

Como quiera que en síntesis la recurrente aduce que el Tribunal incurrió en la aplicación indebida de los artículos 103 y 106 de la Ley 906 de 2004, pues ignoró que las víctimas pueden ser reconocidas y participar a lo largo de la actuación procesal conforme lo prevén los artículos 132, 135-2, 136 y 137-3 y 7 *ibídem* y, a su vez, el censor asegura que únicamente fueron tenidas en aquella condición las personas incluidas en los listados que aportó la Fiscalía, de manera que pide casar la sentencia y que se ordene al juzgador de segundo grado que frente a los aquí demandantes se les *“reconozca en [el] trámite de reparación*

*integral*”; de esto se sigue que la censura planteada en los términos que anteceden debe ser inadmitida.

En efecto, inicialmente se evidencia que el reproche envuelve una contradicción, toda vez que la recurrente sostiene que el *ad quem* incurrió en la aplicación indebida de los artículos 103 y 106 del Código de Procedimiento Penal, porque concluyó que solo hasta el trámite del incidente de reparación integral es que se puede reconocer a las víctimas y admitir su participación; no obstante, asume que el Tribunal aceptó en esa calidad a todas aquellas personas que figuran en los listados aportados por la Fiscalía, en donde entre ellas están quienes aquí se pretende que se les admita como ofendidos.

En esa medida, amén de la contradicción que encierra el reclamo de la recurrente y por tanto su definitiva falta de trascendencia, se observa que de paso falta al principio de realidad material, toda vez que basta remitirse al inicio de la audiencia de formulación de acusación, que a la postre fue de aceptación de cargos, para percatarse que desde esa ocasión las víctimas aquí demandantes, no solo fueron reconocidas, sino que tuvieron la oportunidad de participar activamente en todo momento, incluso impugnando la sentencia.

En esa medida, no se ve cómo podría predicarse, como lo sostiene la libelista, la afectación de los derechos de

defensa y contradicción de las víctimas que aquí fungen como impugnantes.

Ahora, más desafortunada es la petición final que ensaya la demandante, pues es indudable que con ella falta al principio de autonomía, toda vez que pretende que el Tribunal reconozca a las referidas víctimas en el trámite del incidente de reparación integral, sin percatarse que al mismo solo se llega una vez en firme la sentencia condenatoria, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 102 de la Ley 906 de 2004.

Es más, no debe perderse de vista que el inicio de aquel incidente está supeditado a que sea promovido, entre otros, precisamente por las víctimas dentro de los 30 días siguientes, según lo consagra el artículo 106 *ibidem*, de manera que si procesalmente no es viable que en este momento se dé inicio al incidente de reparación integral, mal puede solicitarse que el Tribunal las reconozca en un escenario que amén de ser contingente, de suyo no ha verificado, dado el momento procesal por el que actualmente se transita.

En suma, como quiera que en la formulación de la censura que se analiza, son ignorados varios de los principios que gobiernan el recurso de casación, no queda otra alternativa que anunciar se inadmisión.

**Tercer cargo:**

Como en concreto la libelista sostiene que fraudulentamente y a favor de terceras personas el procesado constituyó la hipoteca que pesa directamente sobre cada uno de los apartamentos de las víctimas, sin que aquellas se enteraran de ello, pues al respecto la censora aduce que en la notaría en donde se corrieron las escrituras de venta se prestaron para guardarlas hasta que se formalizó el referido gravamen, motivo por el cual pide casar parcialmente la sentencia y que, en consecuencia, se ordene la cancelación de tales registros; de esto se sigue que el reproche debe ser inadmitido por cuanto carece de trascendencia.

Conforme lo explicó el Tribunal y quedó señalado al analizar en su aspecto formal el único cargo propuesto en la demanda presentada a nombre de las víctimas del Edificio San Juan Danubio, *“no existe prueba de que las escrituras públicas por medio de las cuales se constituyeron las hipotecas y el posterior registro de las mismas en los certificados de tradición y libertad de los inmuebles no sean auténticas o no hayan sido suscritas por las personas intervinientes en dichos actos, así como tampoco se encuentra probado que los acreedores de esas obligaciones se hubiesen concertado con el señor ARENAS CÁRDENAS para defraudar a los compradores, circunstancias que llevan a concluir que ante la ausencia de certeza de la calidad de fraudulentos de los títulos objeto de este estudio, resulta improcedente la respectiva orden de cancelación de los ellos”*.

Ahora, si bien la recurrente señala que a pesar de haberse firmado las escrituras de venta, las mismas no fueron entregadas inmediatamente a los compradores sino que en la notaría dilataron tal circunstancia, respecto de lo cual, cabe agregar, dio cuenta ÁNGELA PATRICIA GUIRAL VILLÁN (f. 3 anexo 14) y, a su vez, se tiene que JOHN JAIRO JARAMILLO (f. 118 *idem*) y JOSÉ LEONARDO ARIAS CADAVID (f. 68 anexo 1) expresaron que las escrituras se firmaron en la oficina del procesado; lo cierto es que ninguno de ellos aduce o siquiera aparece la mínima evidencia en la actuación de que el acreedor hipotecario hubiese actuado de consuno con el procesado para afectar a las víctimas, pues más bien el inculcado puso de presente que había actuado unilateralmente (f. 7 anexo 1), así que a sabiendas de que había vendido los apartamentos, en otra notaría constituyó la hipoteca a favor de un tercero en garantía de un dinero que se le había prestado.

Así las cosas, es claro que la conclusión del Tribunal acerca de que no hay prueba de que las escrituras de hipoteca o su registro no sean auténticas, o que no hayan sido suscritas por los que en ellas intervinieron, o que el acreedor se concertó con el inculcado para defraudar a los compradores de los apartamentos, resulta acertada.

Incluso no sobra recordar que la inscripción de la hipoteca se hizo de conformidad con lo previsto en los artículos 27 y 32 del Decreto 1250 de 1970 y que jamás se habría podido hacer la anotación si para ese momento el procesado no fungiera como propietario de los

apartamentos, razón que por igual contribuye a desvirtuar que el registro del referido gravamen fue fraudulento.

Siendo ello así, se evidencia que la censora no logró demostrar que el registro de la hipoteca sobre los apartamentos de las víctimas fuera fraudulento y de allí la falta de trascendencia de la censura y por ende la necesidad de inadmitirla.

**Cuarto cargo:**

Como quiera que en suma está propuesto en los mismos términos que la censura que se viene de analizar, a la cual incluso se remite la impugnante para darle sustento al presente reparo, de esto se sigue que por igual debe ser inadmitido.

Ahora bien, al margen de que en sede del recurso de casación, en virtud del principio de razón suficiente, no es posible hacer remisión a un cargo para sustentar otro, pues argumentativamente cada uno debe bastarse a sí mismo para quebrar parcial o totalmente la presunción de legalidad y acierto que ampara al fallo impugnado, lo cierto es que en el reproche que ocupa la atención, la censora no consigue demostrar el yerro que denuncia, pues escasamente lo deja enunciado.



En efecto, como quiera que lo funda en que no es aplicable al presente asunto el criterio sentado por la Corte Constitucional —al cual echó mano el Tribunal— según el cual, solo es posible la cancelación de registros obtenidos fraudulentamente “*siempre que exista certeza suficiente sobre el carácter apócrifo de aquéllos*”, se tiene que la recurrente no explica por qué resulta equivocada la decisión del *ad quem* de no cancelar los registros de la hipoteca constituida por el procesado directamente sobre los apartamentos de los ofendidos.

En ese sentido se ofrece oportuno señalar que el hecho de que el procesado haya mantenido oculta la maniobra de hipotecar los bienes de los ofendidos a pesar de que ya se los había vendido, no da lugar a la cancelación del registro de referido gravamen.

Al respecto no se puede perder de vista, tal como se dejó expuesto al examinar el cargo anterior, que el registro de la hipoteca sobre los apartamentos de los ofendidos no fue el resultado de un fraude.

Sobre el particular cabe señalar que el procesado inicialmente prometió en venta los apartamentos a los ofendidos y fruto de ello se firmaron las escrituras de venta en una notaría, las cuales no fueron registradas en la oficina de instrumentos públicos, mientras que a la par el procesado, en otra notaría, constituyó el gravamen

hipotecario sobre dichos inmuebles a favor de un tercero que actuó de buena fe, quien procedió a su registro.

Así las cosas, pareciera que la recurrente confunde la necesidad de demostrar que a los registros propiamente dichos se llegó por la vía de un fraude para que proceda cancelación, con el hecho de que simplemente el procesado, como parte de su actuar desviado, haya hipotecado los apartamentos que había vendido a los ofendidos, gravamen frente al cual vale reiterar, como se dejó expuesto en el cargo que antecede, no hay prueba alguna, de que el acreedor hipotecario, hubiese actuado de consuno con el procesado.

En esa medida, la demandante no logra demostrar que el Tribunal erró al aplicar el criterio de la Corte Constitucional según el cual, solo es posible la cancelación de registros *“siempre que exista certeza suficiente sobre el carácter apócrifo de aquéllos”*.

De otra parte, si bien la demandante cuestiona que el *ad quem* no tuvo en cuenta las pruebas aportada al proceso, no precisa a cuáles se refiere, con lo cual nuevamente falta al principio de razón suficiente, como también a los de autonomía y trascendencia.

Así las cosas, de lo anterior se sigue, conforme se anunció desde el comienzo, que la presente censura debe ser inadmitida.

**Quinto cargo:**

Como en esta oportunidad la impugnante alega que el Tribunal no valoró la escritura pública a través de la cual se constituyó, sin el conocimiento ni el consentimiento de los ofendidos, la hipoteca de menor extensión sobre los bienes inmuebles de éstos, así que de haberlo hecho habría concluido que estaba acreditado el fraude, en tanto que tal gravamen se produjo después de que el procesado les informó a aquellos que los apartamentos ofrecidos en venta estaban libres de cualquier gravamen, salvo eso si la hipoteca de mayor extensión, de manera que a juicio de la recurrente, si procedía cancelar el registro del gravamen de menor extensión; de lo anterior se sigue que este reparo también debe ser inadmitido.

En efecto, debido a que en términos del recurso de casación lo que la recurrente discute, aun cuando no lo señale expresamente, es la violación indirecta de la ley sustancial a raíz de un presunto error de hecho por falso juicio de existencia por omisión, toda vez que expone que no se apreció la escritura pública por medio de la cual se constituyó la hipoteca de menor extensión sobre los apartamentos de los ofendidos, se tiene que tal afirmación resulta contraria a la realidad procesal, con lo cual se falta al principio de objetividad, por cuanto, en atención al postulado de unidad jurídica inescindible, según el cual cuando las sentencias de primer y segundo grado tienen el mismo sentido se complementan, de allí se sigue que en el

fallo del *a quo* se tuvo en cuenta la escritura que dice la recurrente en casación no fue valorada, en particular al hacer mención a la situación de los compradores de los apartamentos de la Torre Libertadores (páginas 19 y 20).

En esa medida, no es cierto que en la sentencia impugnada no se haya valorado la existencia de la hipoteca de menor extensión constituida sobre los apartamentos de los ofendidos.

Así las cosas, en gracia a discusión la recurrente debió alegar un error de hecho derivado de un falso raciocinio, en el entendido de que este tipo de yerros consisten en que la prueba sí es apreciada pero la conclusión que de ella se extrae desconoce las reglas de la sana crítica.

Con todo, lo cierto es que, como se dejó expuesto al examinar los cargos tercero y cuarto que propone la libelista, debido a que no se demostró que la hipoteca de menor extensión constituida sobre cada apartamento de los ofendidos fuera fraudulenta, pues no hay prueba alguna que acredite que el acreedor hipotecario haya actuado de consuno con el procesado, sino que lo hizo de buena fe; permitió al Tribunal concluir que no había lugar a cancelar el registro de ese gravamen.

Para mayor abundamiento, cabe reiterar que lo sucedido es que a la par que en una notaría el procesado

vendía por escritura pública los apartamentos a los perjudicados, en otra oficina fedataria constituía la hipoteca sobre los mismos inmuebles, gravamen que se inscribió antes de las referidas ventas, frente a lo cual no se demostró en modo alguno que el acreedor hipotecario actuara concertado con el inculpatado.

En esa medida, no es posible predicar que la inscripción de la hipoteca de menor extensión fue apócrifa, única posibilidad, que de acuerdo con el criterio de la Corte Constitucional, habilita para cancelar los registros obtenidos de esa manera.

En esas condiciones, lo que se impone es la inadmisión de la censura.

**Sexto cargo:**

Si bien en resumen la demandante pone de manifiesto que a pesar de que se demostró que las hipotecas de menor extensión que recayeron sobre los apartamentos se obtuvieron fraudulentamente, pues los ofendidos no tuvieron conocimiento ni dieron su consentimiento para ello, razón por la cual la actora sugiere que se debió vincular a los acreedores de ese gravamen por cuanto no lo hicieron los falladores, pero además señala que no obstante que el Tribunal indicó que se podía intentar demostrar la responsabilidad penal del procesado sobre lo anterior en el

incidente de reparación integral ignoró que en ese escenario ya no hay lugar a deducir responsabilidades penales y remata solicitando que se cancelen los registros de aquellas hipotecas; de lo anterior se sigue que la recurrente, amén de que reitera posturas intentadas a través de otros cargos, hace una mezcla de peticiones lógicamente excluyentes, quien incluso desconoce el principio de realidad material.

Inicialmente se debe señalar que como la pretensión de vincular procesalmente a los acreedores de las hipotecas de menor extensión implica retrotraer la actuación para garantizar el debido proceso en su expresión del derecho de defensa y contradicción respecto de los referidos acreedores, de esto se sigue que tal aspiración se debió proponer bajo los derroteros de la causal segunda de casación con independencia de cualquier otra.

En efecto, mal podría disponerse la vinculación de los acreedores hipotecarios y sin ninguna fórmula de juicio decretar la cancelación de los registros de los gravámenes constituidos a favor de éstos.

Al margen de ese defecto formal, lo cierto es que en punto de esa pretensión, a la demandante le correspondía demostrar que los registros de las hipotecas de menor extensión eran el fruto de un fraude, no obstante, simplemente deja planteada esa posibilidad.



Pese a ello, en los cargos tercero a quinto que se vienen de estudiar, se dejaron consignadas las razones por las cuales no es posible afirmar que el registro de los aludidos gravámenes se obtuvo fraudulentamente, conforme lo concluyó el Tribunal con apoyo en el criterio sentado por la Corte Constitucional.

De otra parte, evidenciado que formalmente no era posible solicitar en un mismo cargo la vinculación de los acreedores de la hipoteca de menor extensión constituida sobre los apartamentos de los ofendidos y a la par la cancelación de los registros de ese gravamen, pero además, que esto último es improcedente según lo dedujo el juzgador de segundo grado, se tiene que la recurrente, faltando al principio de realidad material, afirma que el Tribunal concluyó que se podía acreditar la responsabilidad del procesado al interior del incidente de reparación integral, cuando tal cosa no se evidencia en la sentencia impugnada.

Lo que se indica en el fallo impugnado, al hacer referencia al incidente de reparación integral, es que en ese escenario se puede deprecar el reconocimiento como víctima, así como la indemnización por quienes se consideren afectados con el comportamiento del procesado.

De otra parte, tampoco es cierto que el Tribunal haya exigido que en los procesos ejecutivos seguidos con fundamento en las hipotecas de menor extensión se debió

pedir el levantamiento de las medidas cautelares con base en que las mismas se habían otorgado fraudulentamente, para poder proteger los inmuebles de las víctimas, sino que de manera especulativa el juzgador *ad quem* sostuvo que en el proceso penal no se comprobó el fraude en los registros, como tampoco dentro de los procesos civiles (página 15).

Al efecto basta remitirse al aparte transcrito al examinar el cargo único de la demanda presentada a nombre de las víctimas de Edificio San Juan Danubio, para percatarse de lo anterior.

**Sobre el mecanismo de insistencia:**

Cabe mencionar que contra la decisión de inadmitir las demandas de casación allegadas a nombre de SOCORRO RUIZ BUSTAMANTE y JUAN CARLOS VALENCIA ECHEVERRI, así como en representación de las víctimas del Edificio San Juan Danubio y frente los cargos dos a seis del libelo radicado por el apoderado de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN y otros, únicamente procede el mecanismo de insistencia previsto en el inciso 2º del artículo 184 de la Ley 906 de 2004, en los términos señalados por esta Sala en auto del 12 de diciembre de 2005, proferido dentro de la radicación No. 24322.

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

**RESUELVE:**

1. **ADMITIR** el primer cargo de la demanda radicada a nombre de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN y otros

2. **INADMITIR** las demandas de casación presentadas por el apoderado de BEATRIZ DEL SOCORRO RUIZ BUSTAMANTE y JUAN CARLOS VALENCIA ECHEVERRI, así por el de las víctimas del Edificio San Juan Danubio e, igualmente, los cargos dos a seis del libelo allegado por el abogado de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN y otros.

2. **ADVERTIR** que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley 906 de 2004, es viable la interposición del mecanismo de insistencia en los términos precisados por la Sala respecto de las demandas y cargos inadmitidos.

3. **REGRESAR** el diligenciamiento al Despacho del Magistrado Ponente una vez eventualmente se resuelva el mecanismo de insistencia, para fijar fecha de sustentación respecto del primer cargo de la demanda presentada por el apoderado de SAMUEL DE JESÚS AGUDELO MARÍN y otros.

Notifíquese y cúmplase.

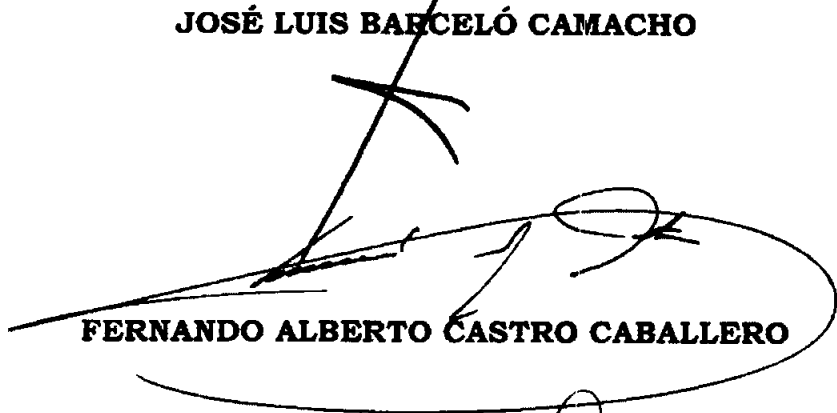
**LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA**



**JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA**



**JOSÉ LUIS BARCELÓ CAMACHO**



**FERNANDO ALBERTO CASTRO CABALLERO**



**EUGENIO FERNÁNDEZ CARLIER**



**EYDER PATIÑO CABRERA**



**PATRICIA SALAZAR CUÉLLAR**

  
**LUIS GUILLERMO SALAZAR OTERO**

  
**NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA**  
Secretaria

27 SET. 2018