

JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA

Magistrado Ponente

AP5203-2019

Radicación No. 55584

(Aprobado Acta No. 322)

Bogotá D.C., cuatro (04) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)

VISTOS

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández, contra la providencia dictada en audiencia del 14 de junio de 2019 por una Magistrada 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 un bien inmueble.

ANTECEDENTES

Ante la solicitud de un delegado de la Fiscalía General de la Nación, en audiencia preliminar celebrada el 2 de febrero de 2016, una Magistrada de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, resolvió imponer medidas de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 230-82255, ubicado en la carrera 48 No. 11-245, manzana C, casa 25 del condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio, el cual fuere ofrecido por el postulado MIGUEL RIVERA JARAMILLO.

El 16 de mayo de 2018, Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández, actuales poseedores del mencionado bien, solicitaron a través de apoderado el levantamiento de las medidas cautelares impuestas al predio, con el argumento de haberlo adquirido de buena fe y con recursos obtenidos de sus actividades lícitas.

El trámite incidental correspondió a la magistrada de control de garantías que impuso las cautelas y se desarrolló en varias sesiones en las que se recaudaron las pruebas solicitadas por los intervinientes.

Finalmente, el 14 de junio de 2019 la primera instancia resolvió mantener las medidas restrictivas, determinación contra la que el apoderado de los opositores interpuso el recurso de apelación que la Sala estudia a continuación.

DECISIÓN IMPUGNADA¹

Para la primera instancia no hay duda del vínculo que existe entre el bien inmueble y el Bloque Centauros de las Autodefensas Unidas de Colombia, circunstancia que se deduce de la versión rendida por MIGUEL RIVERA JARAMILLO, quien manifestó que el inmueble le pertenecía a alias “El Tío”, persona que dirigía un grupo de oficinas de cobro y era subalterno de José Miguel Arroyabe Ruíz (comandante del referido bloque).

Por la confianza que el referido postulado tenía con alias “El Tío”, supo que éste último adquirió el bien inmueble como parte de pago de un cobro. Además, conoció que allí se llevó a cabo el homicidio y descuartizamiento de una persona.

Por otra parte, el Tribunal indicó que Carlos Hernán Ochoa Vargas dio cuenta de quiénes frecuentaban el inmueble y de los escándalos que se producían al interior del mismo, comportamientos catalogados por la primera instancia como propios de integrantes del grupo armado, circunstancia que fue corroborada por Nora Eugenia Zapata Pardo (administradora del conjunto residencial).

De otro lado, en lo que atañe a la comprobación de la buena fe exenta de culpa por parte de Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández, el Tribunal adujo que al momento de adquirir la casa 25, ubicada en el condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio, los precitados omitieron desplegar acciones adicionales a la mera revisión del certificado de tradición y libertad, olvidando su deber de cuidado y diligencia.

Lo anterior, porque el hecho de que Fernández Fernández se dedicaba al negocio de finca raíz, le hacía más exigible desarrollar tales actividades adicionales, aunado al hecho que quien le vendió parte del inmueble fue Julio César Fajardo Alfonso, persona que se encontraba enfrentando un proceso penal y que fue condenada por el delito de secuestro simple con posterioridad a la realización del mentado negocio.

Entonces, consideró la primera instancia que esas son razones suficientes para negar el levantamiento de las medidas cautelares impuestas sobre la casa 25 ubicada en el condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio.

No obstante, realizó un análisis integral de los elementos materiales probatorios. Frente al testimonio de Pablo Emilio Fernández Fernández, indicó que si bien dicho sujeto adujo que no había realizado mayores averiguaciones en atención a que conocía a Carlos Hernán Ochoa Vargas, éste desmintió tal afirmación, al asegurar que conoció a Pablo Emilio Fernández Fernández hasta cuando visitó el condominio, lugar en el que se lo presentaron.

Además, Carlos Hernán Ochoa Vargas manifestó que vendió el inmueble a Jaime León Zuleta y que desde entonces desconoce lo que ha sucedido con la casa 25 ubicada en el condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio. Por ello, el Tribunal descartó que entre Pablo Emilio Fernández Fernández y Carlos Hernán Ochoa Vargas hubiese existido una relación cercana que justificara la ausencia de averiguaciones adicionales respecto del bien inmueble.

Indicó que si bien no se le puede otorgar plena credibilidad a lo manifestado por Ochoa

Vargas, lo cierto es que entre éste y Pablo Emilio no se podía realizar ningún negocio jurídico respecto del inmueble, dado que Ochoa Vargas ya no era el propietario del mismo, como lo indica la anotación N°. 15 del certificado de tradición y libertad correspondiente.

Añadió el a quo que resultaba poco creíble la explicación ofrecida por Fernández Fernández respecto de la hipoteca que tenía el inmueble, referente a que se realizó en razón a un préstamo que le solicitó Carlos Hernán Ochoa Vargas a José Rafael Gutiérrez Cruz (supuesto prestamista de Villavicencio). Adicionalmente, que Julio Cesar Fajardo Alfonso tan solo era un intermediario, quien prestó su nombre a efecto de que la entonces menor hija de Ochoa Vargas le traspasara el 50 % del inmueble con el fin de facilitar el préstamo y el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble.

Señaló que no se explicaron las razones por las cuáles si el préstamo era para Ochoa Vargas, se realizaron trámites notariales y gastos adicionales innecesarios para traspasarle el bien a Julio Cesar Fajardo Alfonso, aunado a que no existe prueba alguna que corrobore tal crédito, ya que ni siquiera se solicitó el testimonio de José Rafael Gutiérrez Cruz.

Concluyó que tampoco era cierta la afirmación de Fernández Fernández, atinente a haber pactado la cancelación de la hipoteca, pues tal acuerdo no se encuentra contenido en el contrato aportado, aunado a que se pudo corroborar que ello no ocurrió, toda vez que la escritura de compraventa se suscribió el 22 de junio de 2006, mientras que hasta el 29 de enero de 2007 se canceló la hipoteca.

Otro aspecto relevante fue que Pablo Emilio Fernández Fernández, luego de realizar un trámite oneroso para adquirir el 50 % del bien, decidió venderlo a la sociedad Inversiones Cabrera Guevara y Cia., aproximadamente 1 mes después. Lo anterior aunado a que tan solo 6 meses más tarde, el mismo bien fue traspasado a Elsa Estela Triana Solano.

Además, para la primera instancia resultó llamativo que a pesar del largo tiempo transcurrido, la precitada solamente es propietaria del 50 % del inmueble, a pesar que el

Juzgado 9° de Familia de Bogotá se pronunció sobre la licencia judicial para que se pudiese realizar negocio jurídico sobre el 50 % restante, como consta en la anotación No. 21 del certificado de tradición y libertad.

Por otra parte, refirió que existen inconsistencias respecto de la fecha en la que Pablo Emilio Fernández Fernández y su familia tomaron posesión del inmueble, dado que éste afirmó que se pasaron a vivir allí inmediatamente después de que realizaron el contrato de compraventa sobre el 50 % del bien, lo que contrasta con el contenido de una certificación expedida por la administradora del conjunto residencial Trapiche, en la que se afirma que dicho núcleo familiar vivió allí desde el año 1988 hasta el 2015.

Igualmente, el Tribunal consideró evidente que dicho grupo familiar no pudo trasladarse de manera inmediata al inmueble ubicado en el condominio Altagracia, ya que fue trasferido a la sociedad Inversiones Cabrera Guevara y Cia., circunstancia que fue corroborada por Nora Eugenia Zapata Pardo (administradora del referido condominio).

Por lo expuesto, decidió negar el levantamiento de las medidas cautelares impuestas sobre la casa 25 ubicada en el condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio, al no acreditarse la buena fe exenta de culpa por parte de Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández.

LA IMPUGNACIÓN²

El apoderado de los opositores cuestionó la determinación de mantener las medidas cautelares, fundando la inconformidad en que el auto recurrido omitió la valoración conjunta de las pruebas.

Expuso que el testimonio de Carlos Hernán Ochoa Vargas resulta poco creíble, dadas las múltiples incongruencias en las que incurrió. Si bien el referido testigo negó haber hecho una transacción con Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández, pues

según su dicho vendió el inmueble a Jaime León Zuleta, en el contrato suscrito el 3 de junio de 2006 aparece su firma y la de Gloria Patricia Ochoa Vargas, actuando en calidad de representantes del menor Camilo Hernán Ochoa Vargas.

A pesar de haberse aportado un e-mail en el que se le informaba a la administradora del condominio sobre la venta del inmueble, consideró que nunca existió dicho negocio jurídico en atención a que no se encuentra plasmado en el certificado de tradición y libertad del inmueble.

Indicó que resulta reprochable la actitud que tomó Ochoa Vargas durante su testimonio, toda vez que se le solicitó que verificara el contrato en comento y éste procedió a manifestar que no podía leerlo por tener problemas visuales y no haber llevado consigo los lentes correspondientes para llevar a cabo tal actividad.

También cuestionó que Ochoa Vargas hubiese manifestado desconocer el nombre de Julio César Fajardo Alfonso, cuando quedó establecido que dicho sujeto fue quien le compró el 50 % del inmueble a uno de sus hijos, aunado a que fue el mismo quién hipotecó el inmueble. Situación que se podía haber corroborado al analizar el certificado de tradición y libertad del inmueble, lo cual en su sentir omitió la primera instancia.

Frente a la hipoteca, advirtió que es normal que ese tipo de gravámenes se levanten luego de que se hubiese perfeccionado la venta del inmueble, por lo que consideró que no se trató de una estrategia de parte de sus poderdantes.

Adicionalmente, considera habitual que una persona que se dedica al negocio de finca raíz venda el 50 % del inmueble para obtener ganancias, y que con posterioridad dicho porcentaje retornara a Elsa Estela Triana Solano, circunstancia que se explica con el testimonio de Sandra Vélez Aguirre, no valorado por la primera instancia.

Discutió la vinculación del bien con el grupo armado, en atención a no existen pruebas

suficientes que permitan acreditar los requisitos para que la casa 25 del condominio Altagracia ingrese al trámite de Justicia y Paz.

Finalmente, señaló que se había comprobado la capacidad económica de sus poderdantes, a través de las distintas pruebas que dan cuenta de su actividad económica.

LA INTERVENCIÓN DE LOS NO RECURRENTES³

Los delegados de la Fiscalía y el Ministerio Público solicitaron confirmar la decisión adoptada en primera instancia.

Lo anterior, porque en su sentir se encuentra acreditado el vínculo entre el inmueble y el grupo armado, aunado a que no se probó la buena fe exenta de culpa, ya que Pablo Emilio Fernández Fernández únicamente afirmó haber adquirido el inmueble sin realizar ninguna averiguación adicional al estudio del certificado de tradición y libertad del inmueble.

Señalaron que tampoco se definieron los recursos económicos con los que concretamente adquirieron el inmueble.

CONSIDERACIONES

1. Competencia

De conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 26 de la Ley 975 de 2005⁴, en concordancia con el artículo 68 ibídem y con el artículo 32-3 de la Ley 906 de 2004, esta Corporación es competente para desatar el recurso de apelación interpuesto contra la providencia proferida por la Magistrada de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá.

2. Naturaleza del incidente de oposición de terceros a las medidas cautelares sobre bienes

Los artículos 17A y 17B de la Ley 975 de 2005 señalan que la imposición de medidas cautelares procede respecto de los bienes entregados, ofrecidos o denunciados por los postulados, con el propósito de contribuir a la reparación integral de las víctimas y sobre aquellos identificados por la Fiscalía General de la Nación en el curso de las investigaciones respectivas.

Esta Sala⁵ ha indicado que el propósito de la afectación con fines de extinción de dominio de tales bienes es la de garantizar los derechos de las víctimas a obtener la reparación de los daños ocasionados por el grupo ilegal.

También ha dicho que la medida cautelar tiene como características las siguientes: "... su origen jurisdiccional, y su alcance protector, instrumental, urgente, provisional, sumario e informal; en cuya presencia hay que concluir que su decreto no es susceptible de oposición por parte de los afectados, precisamente porque tal posibilidad contraría su esencia".⁶

Frente al procedimiento, la Sala⁷ ha precisado que se trata de un trámite especial de extinción de dominio que se lleva cabo paralelamente con el proceso de justicia transicional y culmina con la decisión definitiva que se profiere en la sentencia, tal como lo dispone el artículo 24 de la Ley 975 de 2005.

Conforme lo indican las normas precitadas se debe celebrar una audiencia reservada ante un magistrado con función de control de garantías⁸, en la que la Fiscalía presenta la solicitud de imposición de medidas cautelares sobre los respectivos bienes.

La decisión emitida por la magistratura de garantías no puede ser controvertida por el

postulado o su representante judicial, ni por los terceros que se consideran afectados con la misma, dado que no conforman el contradictorio.⁹

Lo anterior, como lo ha reiterado en varias ocasiones la Sala¹⁰, no significa que los afectados con las medidas cautelares no dispongan de la oportunidad para reclamar sus derechos dentro del proceso de Justicia y Paz, pues precisamente el artículo 17C de la Ley 975 de 2005 consagra el incidente de oposición a medidas cautelares, el cual ha sido definido como “...un mecanismo procesal establecido por el legislador para que aquellas personas que se consideren afectadas por razón de la imposición de medidas cautelares con fines de extinción de dominio sobre uno o más bienes en el proceso de Justicia y Paz presenten las razones por las cuales sus derechos deben prevalecer y se proceda, entonces, al levantamiento de los gravámenes”.¹¹

Respecto del procedimiento, se tiene que el incidente se abre por solicitud del interesado¹², quien tiene la carga procesal de aportar las pruebas que permitan acreditar su actuar con ‘buena fe exenta de culpa’, y que la adquisición del bien se realizó de manera transparente y con recursos lícitos.

Frente a esta figura, la Corte¹³ ha señalado que la presunción de buena fe no es absoluta. Aunque el artículo 83 de la [Constitución Política](#) indica que opera en todas las actuaciones que lleven a cabo los particulares ante las autoridades públicas, también es cierto que el referido principio tiene excepciones, como aquellas actuaciones en las que se requiere acreditar que fueron desarrolladas con buena fe exenta de culpa.

La Corte Constitucional¹⁴ sostuvo que existen dos tipos de buena fe. Por un lado la simple, exigida a las personas en todas sus actuaciones, y por el otro, la cualificada o también llamada creadora de derecho o exenta de culpa.

Sobre esta última clase precisó que se exige dos elementos, uno subjetivo (que hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad) y otro objetivo (el cual exige tener la

seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual impone averiguaciones adicionales que comprueben tal situación).

3. Del caso bajo estudio

La Sala observa que uno de los argumentos propuestos por el representante judicial de Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández consiste en discutir la vinculación del inmueble con el grupo armado.

Para tal efecto, criticó las pruebas presentadas por la Fiscalía en la audiencia preliminar de imposición de medidas cautelares, con el propósito de restarles mérito suasorio, concluyendo que no eran suficientes para afectar la casa 25 del condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio.

Al respecto, resalta la Corte que tales críticas contravirtieron aspectos ajenos a la decisión apelada, pues los medios probatorios presentados por la Fiscalía para sustentar su solicitud de imposición de medidas cautelares sobre el bien inmueble fueron examinados por la magistrada de garantías en la correspondiente diligencia del 2 de febrero de 2016, cuando se decidió sobre el particular.

No puede olvidarse, conforme lo ha indicado esta Corporación¹⁵, que los terceros afectados (como es el caso de Elsa Estela Triana Solano y Pablo Emilio Fernández Fernández), entran al proceso de Justicia y Paz a través del incidente consagrado en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, en el que deben oponerse a las medidas cautelares ya impuestas sobre un bien y que, por no ser intervinientes en la actuación, no pudieron controvertir.

Es por ello que en el presente trámite de oposición, a los incidentantes no les 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”.¹⁶

En ese orden de ideas, todos los temas adicionales a la comprobación de la buena fe cualificada por parte de los incidentantes, resultan ajenos al 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”.¹⁷

De esta manera la Sala realizará un examen conjunto de las pruebas practicadas durante el incidente, a efecto de determinar si los terceros afectados probaron que actuaron con buena fe exenta de culpa, y así definir si procede el levantamiento de las medidas cautelares sobre la casa 25 del condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio.

Conforme se desprende de testimonio ofrecido por Pablo Emilio Fernández Fernández¹⁸, éste realizó el negocio del inmueble con Carlos Hernán Ochoa Vargas, persona que en principio pidió la suma de seiscientos millones de pesos (\$600.000.000), para posteriormente acordar el precio en cuatrocientos setenta y cinco millones de pesos (\$475.000.000). Luego de llegar al referido acuerdo, le solicitó al vendedor el certificado de tradición y libertad del inmueble, el cual señaló haber analizado¹⁹.

De acuerdo a lo indicado por Fernández Fernández, esa fue la única actividad que desplegó a efecto de comprobar el estado legal del inmueble, lo que permite a esta Sala afirmar que su actuar no estuvo precedido de las precauciones adicionales que se requieren cuando se trata de adquirir propiedades en territorios golpeados por el accionar paramilitar, como es el caso de la ciudad de Villavicencio, en la que operó el Bloque Centauros de las Autodefensas Unidas de Colombia.

Esa circunstancia era conocida por dicho ciudadano, tal como lo afirmó en su testimonio al

señalar que conocía que grupos paramilitares actuaban en Villavicencio y que incluso fue víctima de las vacunas que ellos cobraban, concretamente en una discoteca de su propiedad. Veamos:

“Pues eso es común Villavicencio porque Villavicencio ha sido una ciudad insegura a pesar de que hemos estado ahí pero nos hemos defendido, la gente de bien, las personas trabajadoras, pero sí, claro que Villavicencio es peligroso y sigue siendo... ellos eran los que extorsionaban, le pedían plata inclusive ahoritica habían cogido modalidad, cuando yo monté Mr. Babilla, la discoteca, pusieron a cobrarle a todas las discotecas, a los ferreteros, que tenían que colaborar, entonces a raíz de eso fue que más acabé con ese negocio porque uno tener que trabajar para bandidos y para eso no estoy de acuerdo con eso.”²⁰

Y es que como lo ha precisado esta Corporación, no es a través del estudio de títulos que el tercero pueda probar la buena fe exenta de culpa, toda vez que:

La buena fe calificada demanda tomar precauciones adicionales y no conformarse con el simple estudio de títulos, insuficiente cuando se pretende adquirir propiedades en territorios que se sabe han sido azotados por el crimen y la intimidación, obligación que no es arbitraria, pues tiene como fundamento el mandato contenido en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005 y la jurisprudencia vigente. En tales condiciones, 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 AP6261-2017, 20 sept. rad. 50235. Reiterado en CSJ AP2813-2018, 4 jul. rad. 51681).

Adicionalmente, no era suficiente que Pablo Emilio Fernández Fernández realizara un estudio del certificado de tradición y libertad, pues además de ser un proceder elemental cuando se trata de la adquisición de bienes inmuebles, éste sabía que en el mismo estaban consignados negocios jurídicos simulados, como fue el caso de la venta del 50 % del

inmueble que realizó la hija de Carlos Hernán Ochoa Vargas a Julio César Fajardo Alfonso, lo cual al parecer se llevó a cabo a efecto de obtener un préstamo e hipotecar el predio con un conocido prestamista en Villavicencio.

Tal conocimiento por parte de Fernández Fernández se extrae de su propio testimonio, en el que indicó:

“... Carlos Ochoa le pidió el favor ellos que como no sé qué negocios fajardo y ellos dos tenían, eran amigos, entonces le pidió el favor que él necesitaba una plata en préstamo, hipoteca del bien por su enfermedad, por todas las cuestiones, entonces ese señor fajardo lo que yo entiendo es que le hizo el favor a él para que el señor Gutiérrez le prestara la plata, entonces seguramente como Carlos Ochoa no podía y eso, entonces la referencia del prestamista, hablemos, el prestamista era amigo de Fajardo, entonces por medio de fajardo le prestaron la plata a Carlos Ochoa, es lo que yo entendí doctora.”²¹

De otro lado, se observa que los incidentantes tampoco realizaron ninguna averiguación respecto de Julio César Fajardo Alfonso, persona que en definitiva fue la que les transfirió el 50 % del inmueble y con quien firmaron la promesa de contrato de compra-venta, pues como se logró establecer, dicho ciudadano se encontraba vinculado a un proceso penal y posteriormente fue condenado por el delito de secuestro simple.²²

Lo anterior, en atención a que al preguntarse a Pablo Emilio Fernández Fernández si conocía las actividades que desarrollaba Fajardo Alfonso, éste respondió:

“No, él no, él solamente cuando fue a firmar la escritura y que me explicó y me dijo, firmo la escritura absolutamente, lo vi dos veces, el día que firmo la escritura y ya ahí no lo volví a ver, ahorita que está la situación aquí bregué a buscarlo pues para que viniera porque lo están citando, nunca lo encontré doctora.”²³

Cabe resaltar que el apoderado de Pablo Emilio Fernández Fernández justificó que este

último no realizó actividades adicionales al estudio de los títulos del inmueble por cuanto conocía a Carlos Hernán Ochoa Vargas. Sin embargo, tales manifestaciones no pudieron ser corroboradas, en atención a que no se aportó ninguna otra prueba que pudiera dar cuenta de ello. En contraste, Ochoa Vargas negó haberle vendido el inmueble a Pablo Emilio Fernández Fernández y tampoco asintió respecto del vínculo entre ellos. Además, si bien se adujo que existió vínculo entre sus hijos, tampoco ello se pudo constatar pues ninguno compareció al incidente.

Adicionalmente, para la Sala son inconsistentes las afirmaciones realizadas por Fernández Fernández, toda vez que resulta inexplicable que, tan solo un mes después de conseguir el 50 % de la casa 25 del condominio Altagracia (predio en el que siempre quiso vivir), hubiese decidido vender dicho porcentaje a la sociedad Inversiones Cabrera Guevara y Cía. Lo expuesto, conforme se desprende de las anotaciones 19 y 20 del certificado de tradición y libertad del inmueble²⁴, las cuales dan cuenta que el 22 de junio de 2006 se registró la compra del inmueble por parte de Pablo Emilio, y que el 27 de julio del mismo año se registró la venta a la sociedad precitada.

Tampoco se explica tal situación al advertirse que Fernández Fernández llevó a cabo múltiples y onerosos trámites a efecto de lograr el traspaso del 50 % del inmueble (como lo fue el pago de la deuda a José Rafael Gutiérrez Cruz con el propósito de levantar la hipoteca).

Conjuntamente, no puede dejar de valorarse el hecho de que el incidentante, según su dicho, se fue a vivir con su familia al inmueble hoy afectado el mismo día que suscribió el contrato con Ochoa Vargas (3 de junio de 2006)²⁵, y que lo vendió casi de inmediato con el argumento de ganar un dinero, aspecto que no fue acreditado pues ni siquiera se aportó el contrato de compra venta suscrito entre Fernández Fernández y la sociedad Inversiones Cabrera Guevara y Cia.

Y es que al preguntársele por la cuantía de la referida venta, Pablo Emilio se tornó evasivo y en definitiva no precisó el valor, veamos:

“Bueno entonces pues yo, como éramos amigos yo le hable claro yo le dije vea aquí está, aquí está el documento, yo lo que quiero es ganarme una plata y todo, entonces él miró y dijo “pero Pablito, le dije me voy a ganar 100 millones de pesos, me dijo “no mucho, gánese menos porque igual me toca”... yo le pedí casi 500 entonces al fin ya llegamos a un acuerdo pues por la totalidad de la casa, entonces al fin negociamos el 50%... el negocio del 50% lo negociamos como en 200 y pico, algo así, en todo caso yo no me recuerdo porque ya hace años doctora pero yo me estaba ganando 50 o 60 millones de pesos.”

Ello contrasta con las anotaciones N° 19 y 20 del certificado de tradición y libertad del inmueble, en las que consta que ambos actos jurídicos se registraron por un valor igual, esto es, la suma de ciento setenta millones de pesos (\$170.000.000)²⁶.

Por otra parte, se cuenta con la certificación expedida por la administradora del conjunto residencial Trapiche²⁷, en la que afirma que la familia Fernández – Triana vivió allí desde el año 1988 hasta el 2015, lo que pone en entredicho las afirmaciones del incidentante. Lo anterior resulta conteste con lo descrito por la señora Nora Eugenia Zapata Pardo (administradora del conjunto Altagracia) en su testimonio²⁸, quien informó que Pablo Emilio y su familia se fueron a vivir a ese conjunto hacia el año 2012 o 2013.

Debe resaltar la Sala que de acuerdo al testimonio de Elsa Estela Triana Solano²⁹, se sabe que ésta no conoció cómo se llevó a cabo la negociación de la casa 25 del condominio Altagracia entre su esposo y Ochoa Vargas, y que no desarrolló ninguna actividad al momento de la referida compra.

Cabe mencionar que, si bien el testimonio de Ochoa Vargas³⁰ no resulta creíble, lo cierto es que le corresponde a los incidentantes acreditar las actividades adicionales que debieron llevar a cabo al momento de comprar el inmueble, circunstancia que no aconteció en el

presente asunto.

Conforme con a lo descrito, la manera como los incidentantes actuaron en la compra del predio, no corresponden a las actividades de cuidado, prudencia y diligencia exigidas a quien adquiere un inmueble ubicado en zonas del país donde el conflicto armado interno se presentó, aunado a que la Sala no advierte que los mismos estuviesen enfrentados a una situación que les impidiera indagar por el bien y sus relaciones con el grupo armado, máxime cuando lo que se observa es que no realizaron ninguna otra actividad distinta al estudio del certificado de tradición y libertad del inmueble.

Es por esto que se impone la confirmación de la decisión de primera instancia de negar el levantamiento de las medidas cautelares que afectan el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 230-82255, ubicado en la carrera 48 No. 11-245, manzana C, casa 25 del condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio.

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

RESUELVE

PRIMERO-. CONFIRMAR el auto del 14 de junio de 2019, mediante el cual una Magistrada con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá negó el levantamiento de las medidas cautelares que recaen sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 230-82255, ubicado en la carrera 48 No. 11-245, manzana C, casa 25 del condominio Altagracia de la ciudad de Villavicencio.

SEGUNDO-. DEVOLVER la actuación al tribunal de origen.

TERCERO-. Contra esta decisión no procede recurso alguno.

Notifíquese y cúmplase.

EYDER PATIÑO CABRERA

JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA

EUGENIO FERNÁNDEZ CARLIER

LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA

JAIME HUMBERTO MORENO ACERO

PATRICIA SALAZAR CUÉLLAR

NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA

Secretaria

1 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 14 de junio de 2019.
Récord 00:01:48 y siguientes.

2 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 14 de junio de 2019.
Récord 01:05:31 y siguientes.

3 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 14 de junio de 2019.
Récord 01:53:04 y siguientes.

4 Modificado por el canon 27 de la Ley 1592 de 2012.

5 CSJ AP 28 feb. 2018, rad. 52163.

6 CSJ SP 5 oct. 2011, rad. 36728. Reiterado en CSJ AP 28 feb. 2018, rad. 52163.

7 CSJ AP 4 jul. 2018, rad. 51681.

8 A la que debe citarse a la Unidad Administrativa para la Atención y la Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas–.

9 Dicho trámite también se encuentra descrito en el artículo 52 del Decreto 3011 de 2013, el cual actualmente corresponde al artículo 2.2.5.1.4.1.1 del Decreto 1069 de 2015.

10 CSJ AP 17 ene. 2018, rad. 51131; CSJ AP 28 feb. 2018, rad. 52163; CSJ AP 4 jul. 2018, rad. 51681; entre otras.

11 CSJ AP 17 ene. 2018, rad. 51131.

12 Aquel que acredite sumariamente tener alguna potestad jurídica sobre los bienes afectados con las medidas cautelares

13 CSJ SP 30 may. 2011, rad. 35675. Reiterado en CSJ AP 17 ene. 2018, rad. 51131.

14 CC C-1007/2002.

15 CSJ AP 4 jul. 2018, rad. 51681.

16 Ibid. Reiterado en CSJ AP 11 dic. 2018, rad. 50176.

17 Ibid.

18 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de 2018. Récord 00:48:27 y siguientes.

19 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de

2018. Récord 00:50:05 y siguientes

20 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de 2018. Récord 01:51:23 y siguientes.

21 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de 2018. Récord 01:56:55 y siguientes.

22 Folio 119 del Cuaderno No. 1 del Incidente de Levantamiento de Medida Cautelar. Obra sentencia proferida el 3 de noviembre de 2006 por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá –Sala Penal–, a través de la cual revocó el fallo proferido el 5 de junio del mismo año y en su lugar condenó a Julio César Fajardo Alfonso a la pena de 13 años de prisión por el delito de secuestro simple.

23 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de 2018. Récord 01:44:30 y siguientes.

24 Folio 68 del Cuaderno No. 1 del Incidente de Levantamiento de Medida Cautelar.

25 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de 2018. Récord 00:59:55 y siguientes.

26 Folio 68 del Cuaderno No. 1 del Incidente de Levantamiento de Medida Cautelar.

27 Folio 73 del Cuaderno No. 1 del Incidente de Levantamiento de Medida Cautelar.

28 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 5 de febrero de 2019. Récord 00:24:16 y siguientes.

- 29 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 17 de octubre de 2018. Récord 02:24:57 y siguientes.
- 30 Cd de levantamiento de medidas cautelares. Audiencia del 8 de marzo de 2019. Récord 00:10:15 y siguientes.