

DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRÁN

Magistrado ponente

AP2278-2023

Radicación No. 60060

Acta 151.

Bogotá D.C., nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

VISTOS

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por la representante legal de la Unidad para la Atención y Reparación a las Víctimas, contra la providencia dictada en audiencia virtual de 12 de agosto de 2021, por un Magistrado con Función de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante la cual accedió, a solicitud de la Fiscalía, al embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo de un inmueble ubicado en el casco urbano del municipio de Yacopí (Cund.) y que fuera ofrecido por el postulado LUIS EDUARDO CIFUENTES GALINDO al interior del trámite de Justicia y Paz.

ANTECEDENTES

1. En audiencia preliminar virtual, celebrada el 12 de agosto de 2021, el Fiscal 25 Delegado solicitó a un Magistrado de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, decretar la imposición de las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo respecto de un predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria nº

167-10438, que corresponde a un lote urbano con una extensión del 59.37 metros cuadrados, con cédula catastral 00-04-0018-0084-000, en el cual figura como propietario el señor Eliseo Sánchez. Así como también, los derechos de posesión sobre las mejoras construidas que se «superponen» sobre dicho predio y dos lotes baldíos contiguos, identificados con cédulas catastrales 258850004000000180084000000000, a nombre de Claudia Piedad Mateus, y el No. 258850004000000180083000000000, a nombre de Luis Ferney Cifuentes Anzola, ubicados en el paraje Bilbao de Terán, sobre la calle 4 nº 4-05 y/o carrera 4 nº 3-77, del municipio de Yacopí (Cund.), precisando que dada la connotación de baldíos de los dos últimos lotes enunciados, no depreca su embargo ni el secuestro.

Explicó el funcionario solicitante que LUIS EDUARDO CIFUENTES GALINDO, alias El Águila, quien, en condición de comandante del bloque Cundinamarca de las AUC, se desmovilizó el 9 de diciembre de 2004 en cumplimiento de los acuerdos pactados con el Gobierno Nacional, en diligencia de versión libre de 25 de agosto de 2008, así como en entrevista de 7 de mayo de 2013, con el propósito de reparar a las víctimas del Bloque Cundinamarca, ofreció el citado inmueble, precisando el postulado que no tenía documentación alguna ni matrícula inmobiliaria, pero que las mejoras por él realizadas las avaluaba en 30 millones de pesos.

Puntualizó el Fiscal que su solicitud se encuentra acreditada respecto de los cuatro (4) requisitos exigidos para imponer la medida:

- El lote está debidamente identificado con su matrícula inmobiliaria. Adicionalmente, de la documentación allegada al informe de alistamiento, el cual fue actualizado a 20 de junio de 2021, se tiene que inicialmente el Incora le adjudicó ese predio al señor Eliseo Sánchez, quien, a su turno, se lo vendió al señor Carlos Cruz Medina, solo que la escritura nº 1432 del 24 de noviembre de 1989 de la Notaria Única de La Dorada (Caldas), no pudo ser inscrita por no haber coincidencia en los datos necesarios; posteriormente, el último “propietario” le vendió el inmueble a Claudia Piedad Mateus Ochoa, compañera permanente del postulado,

quien, según carta de compraventa, con dinero de CIFUENTES GALINDO y por orden de este último adquirió ese predio, acto que nunca fue elevado a escritura pública.

En relación con las mejoras, con apego en el mismo informe de alistamiento, el peticionario señaló que se trata de la construcción de una vivienda de 235,14 metros cuadrados en el referido lote, con matrícula inmobiliaria No. 167-10438, y dos lotes adyacentes baldíos, que son posesiones de la mencionada señora Claudia Piedad Mateus y el postulado. Entre otros aspectos, precisó, esa construcción consta de dos plantas y comercialmente fue evaluada en \$98'000.000.00.

- La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas del Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, informó que sobre ese predio no ha elevado requerimiento alguno.
- No se requiere hacer mayor esfuerzo para establecer el vínculo del bien con la actividad paramilitar, pues, fue el Comandante del grupo irregular quien la ofreció para reparar a las víctimas. Recalca que CIFUENTES GALINDO se hizo al lote a embargar, el cual tiene folio de matrícula inmobiliaria, y a dos predios adyacentes de los cuales compró la posesión por ser baldíos, para así, sobre estos tres lotes, construir la mejora de dos pisos. Y,
- Los bienes descritos poseen vocación reparadora, dado que el evaluó determinó un valor comercial de 98 millones de pesos, aunado a que la propia comunidad manifestó que en esa casa funciona el puesto de salud, al tiempo que la alcaldía está reparando el inmueble para instalar un restaurante escolar, razón por la que, respecto de esta última situación, considera que de accederse a su requerimiento, la Fiscalía debería solicitar la extinción de dominio de ese inmueble para que sea administrado por la alcaldía y el usufructo destinado a las víctimas.

Para comprobar su exposición, el funcionario allegó, entre otros, los siguientes documentos:

- Oficio del Ministerio del Interior y Justicia, de 15 de agosto de 2016, así como la relación de desmovilizaciones colectivas de grupos paramilitares, en la que se encuentra insertó el Bloque Cundinamarca, al mando de «Luis Eduardo Cifuentes, “el águila”».
- Diligencia de versión libre de Luis Eduardo Cifuentes Galindo, de 25 de agosto de 2008.
- Entrevista de Luis Eduardo Cifuentes Galindo, de 7 de mayo de 2013, ante la Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz.
- Resolución nº 000950, de 29 de diciembre de 1987, emanada del Incora, a través de la cual se adjudicó el lote de 59,37 metros cuadrados en el municipio de Yacopí, al señor Eliseo Sánchez, acto que consta en el certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Palma (Cund.), también allegado a este diligenciamiento.
- Escritura de compraventa, de 24 noviembre de 1989, celebrada ante la Notario Público de la Dorada (Caldas), en la que consta la venta que el señor Eliseo Sánchez hizo al señor Carlos Cruz Medina, del referido terreno de 59.37 metros cuadrados.
- «Carta Venta» signada por el señor Carlos Cruz Medina y la señora Claudia Piedad Mateus Ochoa, en la que consta la venta que el primero hace a la segunda del lote objeto de controversia.
- Informe de alistamiento de 30 de junio de 2021, firmado por Ángela María Torres Neira, Profesional Investigadora de la Fiscalía General de la Nación.
- Diligencia de declaración del señor Graciliano Delgado Vega, de 6 de agosto de 2013.
- Diligencia de declaración de la señora Irene Sánchez Real, de 9 de agosto de 2013.
- Diligencia de declaración del señor Arnoldo Vigués Beltrán, de 12 de agosto de 2013.

- Diligencias de declaración de la señora Claudia Piedad Mateus Ochoa, de 7 de noviembre de 2013 y 14 de enero de 2014.
- Entrevista de Luz Dary Pedroza Pérez, de 3 de junio de 2014.
- Diligencia de declaración del señor Fernando Lozano Pinilla, de 6 de junio de 2014.
- Diligencia de declaración del señor Luis Ferney Cifuentes Anzola, de 31 de julio de 2015.

2. Dispuesto el traslado del anterior pedimento a los demás intervinientes, tan solo encontró oposición en la representante legal de la Unidad para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas, quien, en lo fundamental, consideró que el bien descrito por el fiscal delegado no tiene vocación reparadora.

En ese sentido, la interviniente precisó, conforme lo arguyó el Fiscal, que en esa casa se encuentra funcionando un puesto de salud comunitario, el cual es administrado por la Alcaldía de Yacopí, pero, con fundamento en el informe de alistamiento del inmueble, realizado por la entidad que representa, su avalúo comercial no sobrepasa los \$41`850.000.00 pesos.

Ahora bien, pese a la identificación jurídica que tiene el predio, precisó, no está individualizado, pues, según lo informado por el Instituto Agustín Codazzi y el municipio de Yacopí, se realizó una enumeración de algunos predios con lo que las áreas no coinciden y, adicionalmente, presenta una construcción sobre otro predio, que se identifica con el folio de matrícula 16720541 y cédula catastral que termina en 0018-00121, propiedad esta que es de un tercero de nombre «José Vermon Delgado Bustos», razón por la que el bien a cautelar sería de difícil administración para la Unidad y generaría más gastos, toda vez que se tendría que realizar el saneamiento predial que, aproximadamente, cuesta 21 millones de pesos, más los gastos para su adecuación, porque hay partes del inmueble que están en regular estado y sería muy irresponsable, por parte del Fondo, arrendarlo o darlo en

comodato poniendo en riesgo la vida de las personas que lo ocupen, aunado a tener que afrontar demandas por reparación directa.

2.1. Como apoyo a la exposición precedente, se dispuso escuchar en la audiencia al Tecnólogo en Cartografía, Wilson Edgardo Osorio Solano, quien informó que visitó el predio el 21 de junio de este año, para realizar su alistamiento.

Como resultado de ello y con base en la información reportada por el Instituto Agustín Codazzi, determinaron que el predio coincide en la ubicación más no en la forma y el área, razón por la que se requirió a la Agencia Catastral de Cundinamarca la ficha predial, teniendo como base que en la actualización catastral que se hizo por parte del Agustín Codazzi, el predio cambio de ficha predial, de 998 al 0084, y aparece como propietaria la señora Claudia Piedad Mateus.

Corroboraron que la construcción incluida en el predio está afectando el lote de un tercero. Por tal motivo, precisa, solicitaron en el informe, que la Fiscalía General de la Nación les anexe, antes de la imposición de la medida cautelar y en caso de que se reciba, la resolución de adjudicación de ese predio, para identificar si la construcción está afectando la entrega del bien inmueble.

Señaló que, en conclusión, el predio está identificado más no individualizado, pues, sus áreas no coinciden, aunado a que la construcción puede afectar a un tercero.

DECISIÓN IMPUGNADA

Inicialmente, tras el recuento del acervo probatorio desglosado por el Fiscal Delegado, precisó el A quo que se encuentra comprobado el presupuesto de ilicitud que vincula el bien objeto de medida cautelar, con el ex comandante paramilitar del Bloque Cundinamarca, LUIS EDUARDO CIFUENTES GALINDO, especialmente, cuando la prueba testimonial da cuenta que él fue quien construyó la vivienda.

Con apego en lo consagrado en el artículo 17C de la Ley de Justicia y Paz, para el Tribunal, el predio tiene vocación reparadora, pues, conforme lo reconoce la apoderada de la Unidad, no hay controversia en que el lote y la edificación se encuentran identificados, en la medida en que así lo pone de presente la matrícula inmobiliaria 167-10438, tiene un área de 59,37 mts², está ubicado en el municipio de Yacopí, con cédula catastral, funcionando allí un puesto de salud administrado por la alcaldía, aunado a que tiene un proyecto de construcción para otra entidad municipal, lo que, a su turno, conduce a predicar que no es de difícil individualización el lote con unas mejoras que, «por alguna parte», debe estar invadiendo una pequeña área de un lote contiguo.

Así es que, si a futuro perdurara alguna dificultad en su administración, causando enormes gastos al Fondo de Atención y Reparación de Víctimas, este estaría habilitado para hacerse cargo. Es más, en uso de los principios de complementariedad o de integración normativa, aquello de que el bien se encuentra en malas condiciones, que no lo es, en cuanto está funcionando allí un puesto de salud y se alista otro servicio público municipal, si ello llegase a ocasionarse a futuro, a través de la «figura de enajenaciones tempranas, que se desprende de la ley 1708 de 2014 y 1849, compendios normativos últimos vigentes del instituto de la extinción del derecho de dominio, bienes que amenacen ruina, que no puedan ser administrados o se dificulte su administración, no habría obstáculo para que previa autorización, el Fondo proceda a la enajenación de los bienes...».

De esta manera, puntualizó el A quo, si está acreditado que en el inmueble funciona un centro de salud administrado por la alcaldía municipal, se infiere que no habrá dificultad en asuntos de empalme con la nueva administradora, todo lo cual conduce a predicar que la petición, como la presentó el fiscal, está llamada a prosperar, dejando claro que los eventuales terceros que llegaren a resultar afectados con la medida cautelar, tendrán a su disposición las herramientas legales, conforme lo prevé el artículo 17C de la ley 975 de 2005, para accionar en oposición.

Así las cosas, el Magistrado con Función de Control de Garantías adoptó, entre otras, las siguientes determinaciones: (i) Declarar que el inmueble, lote y mejoras allí edificadas, identificado con la matrícula inmobiliaria nº 167-10438, ubicado en el municipio de Yacopí (Cund.), calle 4 No. 4-05, inspección Terán, ostenta vocación reparadora; (ii) Embargar, secuestrar y suspender el poder dispositivo de ese inmueble, el cual está identificado e individualizado jurídicamente, y (iii) Oficiar al registrador de instrumentos públicos de Yacopí o a la autoridad que haga sus veces, para que se materialice lo aquí ordenado, de conformidad con los arts. 588 y 593 del C.G.P.

LA IMPUGNACIÓN

La representante legal de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, expresamente enunció que su disenso únicamente cubre lo relativo al tópico de ausencia de vocación reparadora del bien objeto de las medidas cautelares, para lo cual, estimó que:

(i) Contrario a lo expuesto por algunos de los intervinientes, tal condición no se cumple porque el inmueble se encuentre actualmente al servicio de la comunidad, y que las víctimas, respecto del ofrecimiento del postulado, se encuentran debidamente determinadas. Es decir, no se puede señalar que todo el predio tiene vocación reparadora porque allí funciona un puesto de salud en el que, incluso, sólo está habilitada una habitación para ese propósito.

(ii) Las fotografías allegadas evidencian un inmueble en regular estado de conservación, lo que implica para el Fondo hacer mejoras por aproximadamente 20 millones de pesos para que se pueda administrar; ello, en atención a la humedad que presentan la casa y el balcón, a punto de derrumbarse, lo que, a su turno, generaría una responsabilidad a su cargo, por afectar la seguridad de las personas.

(iii) Que el predio se trasape con otro contiguo podría ocasionar una dificultad en la

administración, toda vez que en el evento de pretender arrendarlo, quien lo tome no aceptaría una administración parcial, debiendo el Fondo iniciar un proceso judicial para determinar qué le corresponde y qué no. Adicionalmente, por la diferencia en las áreas presentadas se tendría que esperar a que el predio sea objeto de extinción del derecho de dominio para adelantar su saneamiento.

(iv) Al tener en cuenta el avalúo del inmueble, este no representaría un beneficio significativo en el cometido de reparar a las víctimas.

Así las cosas, solicita a la Corte que se revoque la decisión y no se acceda a lo solicitado por la Fiscalía

LOS NO RECURRENTES

1. Fiscalía

Inicialmente, solicitó declarar desierto el recurso, pues, la impugnante no rebatió los argumentos fundamentales de la decisión adoptada por la magistratura, toda vez que

se limitó a repetir sus alegatos y a refutar a las partes, abandonando el sustento de la providencia.

En segundo lugar, la apelante tiende a confundir a la Corte, dado que los predios aledaños no son privados, por lo cual, el único que tiene esa condición es el por embargar, que se encuentra identificado. En ese sentido, puntualizó que los lotes contiguos son baldíos, cuyos derechos de posesión fueron comprados a terceros por CIFUENTES GALINDO; por tal razón, no existirá afectación a ningún particular.

Persiste en indicar que el objeto de embargo son unas mejoras superpuestas sobre el predio privado que ya está identificado e individualizado, según se evidencia en el mapa inserto en

el informe de alistamiento.

Aunado a ello, la construcción está siendo utilizada, sin que sea cierto que debe invertirse dinero en su acondicionamiento, máxime que, el alistamiento efectuado por la Fiscalía derivó de lo efectuado por un topógrafo, quien, para estos efectos, ostenta mayor precisión que el cartógrafo traído a la audiencia por la impugnante.

En esas condiciones, solicita se declare desierto el recurso incoado.

2. Delegada del Ministerio Público

Solicita se mantenga la decisión inicial, pues, el informe presentado por la Fiscalía colma los presupuestos para proceder con la medida cautelar solicitada, contrario al que allegara la recurrente, que se muestra impreciso, pues, la construcción no se erige sobre inmuebles de particulares sino en lotes baldíos, razón por lo que no se tendrán problemas con terceros.

LA CONCESIÓN DEL RECURSO

Al estimar el Magistrado con Función de Control de Garantías del Tribunal de Justicia y Paz de Bogotá, que someramente la recurrente fundamentó la controversia planteada en relación con algunos aspectos puntuales de la decisión, desechó la petición del Fiscalía Delegado y, por el contrario, concedió la apelación en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º 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 ibídem y con el numeral 3º del artículo 32 de la Ley 906 de 2004, esta Colegiatura es competente para desatar el recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido por la Magistrada de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del

Distrito Judicial de Bogotá, por cuyo medio concedió las medidas cautelares solicitadas por la Fiscalía respecto del lote y mejoras edificadas, que poseen la matrícula inmobiliaria nº 167-10438, ubicado en el municipio de Yacopí (Cund.).

Anticipa la Sala que se confirmará el auto impugnado, por no advertir motivos que hagan necesaria su revocatoria, derrotero en el que, inicialmente, se expondrá el marco normativo que regula el ámbito de imposición de medidas cautelares respecto de bienes ofrecidos por los postulados a la Ley de Justicia y Paz y, posteriormente, se verificara su aplicación en el caso concreto, con apego al motivo de inconformidad planteado por la recurrente, en atención al principio de limitación que gobierna el recurso vertical.

De la imposición de medidas cautelares sobre bienes para la reparación de víctimas en el proceso de justicia y paz.

Inicialmente, ha de mencionarse que el trámite establecido en la Ley 975 de 2005 busca «facilitar los procesos de paz y la reincorporación individual o colectiva a la vida civil de miembros de grupos armados al margen de la ley, garantizando los derechos de las víctimas a la verdad, la justicia y la reparación»; en procura de ese propósito, según lo consagra el artículo 5 ibídem, «el proceso de reconciliación nacional al que dé lugar la presente ley, deberá promover, en todo caso, el derecho de las víctimas a la verdad, la justicia y la reparación y respetar el derecho al debido proceso y las garantías judiciales de los procesados».

Así las cosas, la reparación de las víctimas constituye un objetivo esencial del trámite transicional y por ello el artículo 17A de la Ley 975 de 2005, prevé la posibilidad de extinguir el dominio de los bienes «entregados, ofrecidos o denunciados por los postulados para contribuir a la reparación integral de las víctimas», así como de aquellos «identificados por la Fiscalía General de la Nación en el curso de las investigaciones».

Cuando el postulado haya ofrecido bienes de su titularidad real o aparente o denunciado

aquellos del grupo armado organizado al margen de la ley al que perteneció, o la Fiscalía haya identificado bienes no ofrecidos o denunciados por los postulados, el fiscal delegado dispondrá la realización de las labores investigativas pertinentes para la identificación plena de esos bienes y la documentación de las circunstancias relacionadas con la posesión, adquisición y titularidad de los mismos. La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – Fondo para la Reparación de las Víctimas – participará en las labores de alistamiento de los bienes susceptibles de ser cautelados, de conformidad con lo establecido en el artículo 11C, y suministrará toda la información disponible sobre los mismos. Esta información será soportada ante el magistrado con función de control de garantías en la respectiva audiencia para la decisión sobre la imposición de medidas cautelares.

Cuando de los elementos materiales probatorios recaudados o de la información legalmente obtenida por la Fiscalía, sea posible inferir la titularidad real o aparente del postulado o del grupo armado organizado al margen de la ley, respecto de los bienes objeto de persecución, el fiscal delegado solicitará al magistrado con funciones de control de garantías la programación de una audiencia preliminar para la solicitud y decisión de medidas cautelares, a la cual deberá convocarse a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas–.

En esta audiencia reservada, el fiscal delegado solicitará sin dilación al magistrado la adopción de medidas cautelares de embargo, secuestro o suspensión del poder dispositivo sobre los bienes; igualmente, procederá la medida sobre depósitos en entidades financieras, en el interior y en el exterior del país de conformidad con los acuerdos de cooperación judicial en vigor...»

Así las cosas, la imposición de medidas cautelares procede respecto de los bienes entregados, ofrecidos o denunciados por los postulados para 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, siempre que sea factible inferir que su titularidad, real o aparente, corresponde al postulado o al grupo armado al margen de la ley al cual pertenecía.

Además, deben ostentar vocación reparadora, la que, según el artículo 11C de la Ley 975 de 2005, se entiende como «la aptitud que deben tener todos los bienes entregados, ofrecidos o denunciados por los postulados en el marco de la presente ley para reparar de manera efectiva a las víctimas.»; al tiempo que son bienes sin vocación reparadora «los que no puedan ser identificados e individualizados, así como aquellos cuya administración o saneamiento resulte en perjuicio del derecho de las víctimas a la reparación integral.».

Ahora bien, en el Capítulo II, del Decreto 3011 del 2013 –por medio del cual se reglamentan las Leyes 975 de 2005, 1448 de 2011 y 1592 de 2012-, se regula lo concerniente al procedimiento de alistamiento, recepción de bienes y determinación de la vocación reparadora. Así, en el artículo 59 ibídem, se indica que la Unidad Administrativa Especial para la Atención y la Reparación Integral a las Víctimas -Fondo para la Reparación de las Víctimas-, «deberá participar en las diligencias de alistamiento de bienes ofrecidos, entregados, detectados oficiosamente o denunciados, que provengan de los postulados al procedimiento penal especial de justicia y paz o a miembros del bloque o frente con el fin de establecer las condiciones físicas, jurídicas, sociales y económicas que permitan al Magistrado con funciones de control de garantías determinar si el bien tiene vocación reparadora».

Para ello, la Fiscalía General de la Nación fijará fecha para el alistamiento, a cuya diligencia debe asistir la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, «así como las demás entidades o personas que administren los bienes ofrecidos, entregados, detectados oficiosamente o denunciados para la reparación de las víctimas» (art. 60, Ib.); con base en el informe de alistamiento, el Magistrado con Función de Control de Garantías determinará si el bien tiene vocación reparadora.

Del caso concreto

Recuérdese que el tópico álgido de discusión, conforme fue específicamente delimitado por la recurrente, estriba en que el bien objeto de medidas cautelares adolece de falta de vocación reparadora, pues, en lo esencial, las mejoras, que corresponden a la construcción de una edificación de dos plantas, conforme al registro fotográfico, se encuentran en regular estado, lo que implicaría una inversión considerable para que el acondicionamiento del inmueble no genere riesgo para las personas y así se evite afrontar responsabilidades frente a terceros.

Así las cosas, de cara a la inconformidad de la recurrente, lo primero que destaca la Sala es que en el informe de alistamiento presentado por el delegado de la Fiscalía General de la Nación, con fundamento en el cual se sustentó la imposición de medidas cautelares sobre el bien inmueble, se aprecia la participación de un funcionario designado por el Fondo para la Reparación a las Víctimas, como lo dispone la norma previamente citada.

Según se consignó en el acápite de identificación del bien: «Las siguientes son las coordenadas con apoyo de GPS tomadas el día 8 DE JUNIO DE 2021 fecha en la que se realizó la diligencia de alistamiento del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 167-10438 con el investigador Luis Alfredo Salgado Bustos, el Topógrafo Wilson Osorio, en representación del Fondo para la Reparación a las Víctimas...», mismo funcionario que, valga precisarlo, participó en la audiencia ante el Magistrado de Control de Garantías, en apoyo a la exposición vertida por la ahora impugnante.

Para lo que interesa respecto de la inconformidad de la recurrente, también se destaca del referido informe, el «VALOR ESTIMADO DEL BIEN INMUEBLE» según el cual, para su obtención,

se utiliza los métodos comparativos del mercado (consistentes en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie) y

de costo (reproducción, reposición y sustitución a nuevo).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso particular.

Para la determinación del valor de este predio se establece que no hay dinámica inmobiliaria para realizar un análisis de la oferta y demanda de predios con similares características al analizado en zona rural del municipio, lo que nos lleva a buscar fuentes de información en la región donde se ubica el predio motivo de estudio y se optó por encuestar a habitantes del sector que conocen del predio motivo de este estudio sus características socioeconómicas y expectativas de valorización, explotación así:

PREDIO

Folio matricula inmobiliaria No. 167-10438

AREA

VALOR

VALOR	TOTAL
Lote	
59,37	M2
Global	
\$15.697.000.00	
Mejora	(Construcción)
235,15	M2
\$82.302.500.00	
VALOR	COMERCIAL DEL
INMUEBLE	
\$98.000.000.00	

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE: NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$98.000.000.00) MONEDA CORRIENTE Y LEGAL COLOMBIANA.

El valor comercial del bien estimado señalado en este informe es el valor expresado en pesos colombianos, que corresponde al precio comercial del inmueble analizado, entendiéndose por precio comercial estimado el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad, como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión o urgencia.

La significancia económica que reviste la precedente valoración del bien inmueble en controversia, para contribuir a la reparación de las víctimas, bien sea por el valor del lote, ora por la representación monetaria que ostentan las mejoras realizadas en el mismo, es decir, la edificación construida sobre el terreno, no puede ser desconocida, de la escueta manera en que lo soporta la impugnante, a partir de la independiente valoración realizada por la Unidad para la Reparación y Atención a las Víctimas en un informe de alistamiento que, en relación con ese específico tópico, arribó a una suma muy inferior -\$48.500.000.00-, sin un respaldo serio que permita colegir equivocado o infundado el avalúo comercial expuesto en la audiencia preliminar por el delegado de la Fiscalía General de la Nación.

En efecto, si la intención de la recurrente estriba en enseñar que los supuestos emolumentos, tampoco acreditados, que se destinarían para la adecuación del inmueble, no se compensarían con el valor que esa entidad estimó del bien, cuando menos, debió rebatir el informe de alistamiento expuesto por la Fiscalía, con un adecuado avalúo del predio y no a partir, como en efecto lo hizo, de información etérea obtenida de algún sitio de internet, que ni siquiera identifica.

Es así cómo, en el acápite nº 8 del informe de la Unidad, denominado «Situación Económica», en relación con el valor del bien «(Sondeo de campo)», puntualmente se anotó: «En verificación virtual en páginas de internet los precios del metro cuadrado construido en este sector oscilan entre \$100.000 a \$150.000.00 pesos para un total de un área construida de 279m² con un valor de \$41.850.000».

El primer inconveniente que reviste la tasación precedente es que, aunque se enunció en tal ítem que la labor pendería de un trabajo de campo, lo cierto es que quien lo realizó se circunscribió a una elemental consulta en internet, desconociéndose, como segundo reparo, las direcciones electrónicas objeto de auscultación, la fecha de su consulta y demás datos que permitan razonadamente suponer que tal avalúo está ligado a una oferta comercial real, por demás, más baja que la determinada en el informe exhibido por la Fiscalía, el cual,

como se transliteró en precedencia, ante la ausencia de oferta inmobiliaria -la que, al parecer, si fue encontrada por la Unidad en algún sitio web- como mínimo descansa en la verificación directa de la información reportada por habitantes que conocen el predio objeto de medidas cautelares, convirtiendo su avalúo en una aproximación consecuente con la valorización del mismo.

Lo anterior, se suma a la impresión diversa que genera el área construida o de mejoras, como las denomina el delegado del ente investigador, pues, mientras que para el peticionario de las medidas cautelares se estimó una superficie de 235 m², para la Unidad, sin explicación alguna, esa extensión ascendió a 279 m², pese a lo cual, como se indicó en precedencia, el predio le reportó un rubro menor en su valoración comercial, por supuesto, a partir de una inexplicable labor de avalúo del metro cuadrado construido, en esa región del país.

Ahora bien, revalidando que el predio, con sus mejoras, se estima avaluado en la suma indicada por el Fiscal Delegado, esto es, 98 millones de pesos, las supuestas mejoras para acondicionarlo que, según la recurrente, sumarían 20 millones de pesos, de llegar a considerarlas existentes, tampoco ostentan la virtualidad referida para restarle el beneficio significativo que pretende desconocer la funcionaria de la Unidad, pues, tal rubro no representaría más del 20% del mencionado avalúo.

Es que, a propósito de las referidas afectaciones que presenta el inmueble, humedad y deterioro del balcón, si bien, la impugnante anexa al informe de alistamiento, elaborado por la entidad que representa, un álbum fotográfico (10 fotografías) para respaldar su afirmación, ello deviene insuficiente en el cometido de establecer la relevancia y magnitud de las mismas, pues, al parecer, solo se limitarían a una mínima fracción de la construcción, aunado a que la exposición de la recurrente carece de respaldo técnico que permita establecer, no solo el daño real enunciado, sino las reparaciones que de manera general, como adujo, se requieren.

Así, lo sostenido por la impugnante asoma argumentación especulativa que, de paso, recae en la presunta afectación que se causaría a terceros, de no proceder con los arreglos locativos.

Empero, contrario a lo manifestado por la recurrente, lo que se desprende de su exposición es que el inmueble no se encuentra inhabilitado para su funcionamiento, pues, conforme también lo indicó el Fiscal delegado solicitante de las medidas cautelares, en el predio se acopló un puesto de salud comunitario que, aceptando la manifestación de la representante de la Unidad, solo destina una habitación para tal efecto, lo que descarta que represente peligro para los usuarios, al punto que la administración municipal pretende instalar allí un comedor comunal, circunstancia que por sí misma se traduce en que el bien inmueble comporta una importante utilidad.

A propósito de este último proyecto de la Alcaldía y el beneficio que para la comunidad representa la consecución de obras que benefician a la población de esa localidad, no puede afirmarse, como equivocadamente pareciera entenderlo el A quo, que ello por sí solo satisface la vocación reparadora del bien, pues, esta no se agota con ocasión de un provecho comunitario, sino, entre otros aspectos, por la capacidad que ostenta de contribuir a la reparación de las víctimas del accionar ofensivo del grupo ilegal al que pertenecía el postulado.

Se itera, el beneficio a la comunidad que ahora representa el inmueble en controversia, redunda exclusivamente, para lo que aquí se examina, en que su comprobada funcionabilidad le otorga la aptitud reparadora que consagra el artículo 11C de la Ley 975 de 2005.

Finalmente, en cuanto a la crítica de la impugnante, relacionada con la ausencia de individualización del predio, radicada en que la edificación construida en el lote, debidamente identificada, traslapa otro de propiedad de un tercero, lo que a su turno

dificultaría la administración del mismo, aunado a lo oneroso que resultaría su saneamiento, el sustento de la recurrente deviene igualmente insustancial para oponerse a la fundamentación del fiscal delegado.

Ello por cuanto, inicialmente, no le es posible a la recurrente desconocer que en el lote con matrícula inmobiliaria, físicamente existe la construcción, también objeto de medida cautelar, en la que, según se referenció, tiene injerencia la administración municipal, aspectos que, aunados a la descripción detallada del mismo, en su parte exógena y respecto de su interior, como que se trata de una vivienda de dos plantas con tres habitaciones, dos salones, cuatro baños, cocina, patio de ropas, etc., verifican atributos propios que permiten estimarlo individualizado, esto es, lo delimitan con suficiencia respecto de otros lotes e inmuebles.

Ahora, que esa construcción irrumpa en terrenos de un tercero de quien no hay consenso sobre su identificación -mientras que para el fiscal delegado la construcción sobre el predio incursiona en dos lotes baldíos adyacentes con cédulas catastrales a nombre de Claudia Piedad Mateus y Luis Ferney Cifuentes Anzola, ex compañera e hijo del postulado, respectivamente, para la recurrente tal situación, al parecer, se presenta en relación con un lote de propiedad de «José Vernon Delgado Bustos»-, no es óbice para la imposición de las medidas cautelares, pues, en cualquier caso, de afectarse los intereses de algún tercero, este cuenta con el trámite incidental para hacer valer los derechos que estime conculcados.

Aunque la impugnante, adicionalmente, sitúa su inconformidad en la dificultad que acarrearía la administración del bien, en virtud del saneamiento que correspondería emprender, en su argumentación, conforme aconteció con el avalúo del bien, no se exhibió el respaldo probatorio que justifique los rubros que demandaría la aducida regulación, menos, que esta obre en perjuicio del derecho a las víctimas a la reparación integral.

Vale decir, no existe confrontación económica que devese los costos y su incidencia en el valor total del bien y su vocación comercial, para así definir que los primeros superan el segundo o tornan ínfima la ganancia pasible de obtener por la venta o explotación.

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

RESUELVE

PRIMERO.- CONFIRMAR el auto de 12 de agosto de 2021 proferido por un Magistrado con Función de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, conforme a los argumentos expuestos.

SEGUNDO.- DEVOLVER la actuación al Tribunal de origen.

Contra esta decisión no procede recurso alguno

Notifíquese y cúmplase.

HUGO QUINTERO BERNATE

MYRIAM ÁVILA ROLDÁN

FERNANDO LEÓN BOLAÑOS PALACIOS

GERSON CHAVERRA CASTRO

DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRÁN

LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA

FABIO OSPITIA GARZÓN

CARLOS ROBERTO SOLÓRZANO GARAVITO

Nubia Yolanda Nova García

Secretaria

1 Adicionado por el artículo 15 de la Ley 1592 de 2012.