



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA DE JUSTICIA Y PAZ – CONTROL DE GARANTÍAS**

Barranquilla, Atlántico

Acta	No. 008- 2020
Fecha	28 de enero de 2020
Radicado de la Sala	08001-22-52-001-2017-82927
Tipo de audiencia	Incidente de oposición de terceros a medida cautelar
Identificación del bien	Calle 30 No. 76-02 (Hoy carrera 76 No. 30-11) M.I. 080-124568 Calle 30 No. 76-06 (Hoy carrera 76 No. 30-19) con M.I. 080-83511 Carrera 76 No. 30-21 (Hoy Carrera 76 No. 30-25) M.I. 080-123879 Todos ubicados en el barrio 11 de noviembre de la ciudad de Santa Marta, Magdalena.
Requirente	Sociedad Autopartes y Frenos del Caribe S.A.S. representada legalmente por la señora Luz Estela Montoya Gaviria
Apoderado de la requirente	Dr. Hugo Junior Carbonó Ariza
Postulado	Robinson Alfonso Forero Henríquez (a. “Carlos”)
Bloque	Resistencia Tayrona de las A.U.C
Fiscal	Dr. Francisco Álvarez Córdoba -Fiscal 35 del Grupo Interno de Trabajo de Persecución de Bienes– Dra. Liz Mary Jurado Porto –Fiscal 64 Especializada de apoyo-
Ministerio Público	Dra. Margarita Rosa Salas Ruíz -Procuradora 352 Judicial II Penal-
Representante de la Unidad para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas	Dra. Caridad Saltarín Gómez
Representantes de judiciales de víctimas adscritos a la Defensoría del Pueblo – Regional Atlántico	Dr. Oscar Luis Jiménez Sánchez Dr. Miguel Santiago Deávila Cerpa Dr. Bladimir José Gómez Quintero Dra. Mónica De Jesús Galindo Nieto Dr. Daniel Jiménez Delgado
Apoderada del postulado	Dra. Lorena del Carmen Bustos Figueroa
Inicio	3:06 p.m.
Fin	6:11 p.m.

**28 de enero de 2020: única sesión**

Siendo las 3:06 p.m. se da inicio a la audiencia y se verifica la asistencia de los sujetos procesales. Comparecieron el doctor FRANCISCO ÁLVAREZ CÓRDOBA -

Fiscal 35 Grupo Interno de Trabajo de Persecución de Bienes-, la doctora LIZ MARY JURADO PORTO -Fiscal 64 Especializada de apoyo-, la doctora MARGARITA ROSA SALAS RUIZ -Procuradora 352 Judicial II Penal-, el doctor HUGO JUNIOR CARBONÓ ARIZA -apoderado de la Sociedad pretensora-, la doctora LORENA DEL CARMEN BUSTOS FIGUEROA – Defensora del postulado -, los doctores OSCAR LUIS JIMÉNEZ SÁNCHEZ, MIGUEL SANTIAGO DEAVILA CERPA, BLADIMIR JOSÉ GÓMEZ QUINTERO, MÓNICA DE JESÚS GALINDO NIETO y DANIEL JIMÉNEZ DELGADO –Representantes de Víctimas adscritos a la Defensoría del Pueblo-, la doctora CARIDAD SALTARÍN GÓMEZ – Representante del Fondo para la Reparación de las Víctimas- y la doctora LUZ ESTELLA MONTOYA GAVIRIA -Representante Legal de la sociedad de Frenos y Autoparte del Caribe-.

(T1//00:06:37) La Sala emitió su decisión de manera oral.

## AUTO No. 25

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto oralmente en audiencia, el Tribunal Superior de Barranquilla, Sala de Justicia y Paz con Funciones de Control de Garantías,

### RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de este incidente. En consecuencia, **SE MANTIENEN EN FIRME LAS MEDIDAS CAUTELARES** decretadas por esta Sala el 11 de octubre de 2017 sobre los predios identificados con matrículas inmobiliarias 080123879, 08083511 y 080124568 ubicados en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

**SEGUNDO: COMPULSAR**, por Secretaría, copias auténticas de esta decisión, de los tres certificados de tradición y de las tres resoluciones que obran en este expediente –*por las que se hacen cesiones de bienes fiscales a particulares*-, con destino a la Oficina de asignaciones de la Fiscalía de la ciudad de Santa Marta y a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro, para los fines indicados en el punto 3.8 de esta decisión.

(T1//00:46:46) El apoderado de la empresa Autopartes y Frenos del Caribe S.A.S. interpone recurso de apelación. Los demás sujetos procesales se muestran conformes con la decisión.

Se suspende la diligencia entre las 3:54 y las 4:14 p.m.

(T1//00:48:26) El doctor HUGO JUNIOR CARBONÓ ARIZA sustenta el recurso de apelación.

(T1//01:39:03) La Fiscalía considera que se debe declarar desierto el recurso, sin embargo, en caso de que se conceda la alzada, solicita que se confirme la providencia.

(T1//01:58:51) El doctor OSCAR LUIS JIMÉNEZ SÁNCHEZ -Representantes de Víctimas – estima que se debe declarar desierto el recurso.

(T1//02:02:40) El doctor MIGUEL SANTIAGO DEÁVILA SERPA -Representantes de Víctimas – pide que se confirme la decisión de la Magistratura.

(T1//02:14:33) La Procuradora conceptúa a favor de la concesión del recurso de apelación. A renglón seguido expresa las razones por las que piensa se debe confirmar el auto de primera instancia.

(T1//02:30:31) La Defensa del postulado considera que la determinación de la Sala debe confirmarse.

(T1//02:40:47) La Sala mediante **AUTO DE SUSTANCIACIÓN No. 26**, atendiendo el principio de caridad, concede la alzada en el efecto devolutivo ante la H. Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia.

Se levanta la sesión siendo las 6:11 p.m.

**CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN**  
Magistrado

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA DE JUSTICIA Y PAZ CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS

Barranquilla, Atlántico, enero veintiocho de dos mil veinte

**AUTO 025**  
**(Acta 008 de 2020)**

Radicado  
080012252001201782927

### 1. ASUNTO

La Sociedad AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS (*en adelante la Sociedad, la pretensora, o la incidentante*), representada por su Gerente LUZ STELLA MONTOYA GAVIRIA,<sup>1</sup> con NIT 900199426-3, a través de apoderado judicial, ha promovido incidente de oposición a medidas cautelares con relación a tres inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 080123879, 08083511 y 080124568 ubicados en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

Agotado el trámite probatorio y escuchados los alegatos de conclusión, entra la Sala a proveer de fondo conforme a lo regulado en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005.

### 2. ANTECEDENTES

- 2.1.** Según acta 194 del 11 de octubre de 2017, esta Sala de Decisión ordenó el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo de los siguientes bienes:

---

<sup>1</sup> En la audiencia realizada el 15, 16 y 17 de julio de 2019, por requerimiento de la Magistratura, se hizo la corrección del poder. Inicialmente se había omitido la persona jurídica. Acta 77 de 2019. Folio 114 vto. Minuto 00:10:08.

Dirección	MI	Propietario
PREDIO UNO: Calle 41 No. 63-06 (anterior) Carrera 76 No. 30- 19	08083511	AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS
PREDIO DOS: Calle 30 76-02 (anterior) Carrera 76 No. 30- 11 (actual)	080124568	AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS
PREDIO TRES: Carrera 76 No. 30- 21 (anterior) Carrera 76 No. 30- 25 (actual)	080123879	AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS

La decisión se estructuró a partir de la confesión de varios postulados a la Ley de Justicia y Paz que refirieron tales inmuebles colindantes como de propiedad del ex paramilitar JAIRO ANTONIO MUSSO TORRES.

- 2.2. La solicitud incidental se radicó el 15 de noviembre de 2017. Se plantearon dos pretensiones.
- 2.3. El 10 de julio de 2018 el abogado de la Sociedad no compareció a la audiencia programada para decidir sobre la admisión.
- 2.4. El 30 de octubre de 2018 se logró materializar la diligencia y se inadmitió el libelo introductorio por incumplimiento de algunos de los requisitos establecidos en el artículo 82 del CGP. Se concedieron los 5 días que da la Ley para subsanar.
- 2.5. Superadas las falencias, en audiencia realizada el 1 de abril de 2019 se admitió la solicitud y se dio paso a las solicitudes probatorias. Las **pretensiones** se resumen de la siguiente manera: Principal: Que se

declare que la Sociedad AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS y su representante legal fueron compradores de buena fe exenta de culpa de los tres bienes objeto de este trámite judicial; como consecuencia de ello que se levanten las medidas cautelares impuestas en el marco de la Ley 975 de 2005. Subsidiaria: Declarada la buena fe exenta de culpa, de llegarse a un fallo extintivo de dominio, que se ordene el pago de las compensaciones a las que hubiere lugar.

- 2.6.** En audiencia realizada entre el 15 y el 17 de julio de 2019 se agotó la práctica de pruebas. Llegado el momento de los alegatos de conclusión el apoderado de la incidentante solicitó la suspensión de la diligencia por motivos de salud.
- 2.7.** El 16 de diciembre de 2019 se agotó la etapa de alegatos de conclusión. Allí insistió la parte pretensora en el levantamiento de las medidas cautelares. A su turno, la Fiscalía, La Procuraduría, el Fondo para la Reparación a las Víctimas y los abogados de víctimas se opusieron vehementemente.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1. COMPETENCIA

**POR EL FACTOR OBJETIVO:** La otorga el artículo 17C de la Ley 975 de 2005.

**POR EL FACTOR TERRITORIAL:** La hay en virtud de lo advertido en el Acuerdo PSAA11-8035 y bajo la interpretación de la Corte Suprema de Justicia en los autos 44694 de 2015, 49537 de 2017, 52873 de 2018, 55636 de 2019, entre otras. Los bienes objeto de incidente están ubicados en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

#### 3.2. PROBLEMA JURÍDICO

Se alega por AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS que el haberse realizado una negociación mesurada, con una asesoría jurídica seria, con la

exigencia a los vendedores de documentos completos, y el obrar una adjudicación gratuita por parte del Distrito de Santa Marta, generaron a la mente de la representante legal de la Sociedad la convicción de actuar correctamente, lo que configura la buena fe exenta de culpa.

A su turno, la Fiscalía ha insistido en que los directivos de la Sociedad altamente descuidados al momento de hacer la negociación.

Bajo esa lectura, corresponde a la Sala responder al siguiente interrogante:

*¿Cuándo la Sociedad, a través de su representante legal LUZ STELLA MONTOYA GAVIRIA, adquirió a título de compraventa los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 080123879, 08083511 y 080124568 ubicados en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, que tienen relación con el conflicto armado según confesiones de algunos postulados a la Ley de Justicia y Paz, actuó con buena fe exenta de culpa?*

### 3.3. TESIS DE LA SALA

Existió un descuido mayúsculo al momento de materializar la negociación sobre los tres inmuebles. Hubo alertas latentes que no fueron atendidas y que eran fácilmente perceptibles. La sola ubicación de los bienes en una zona ampliamente conocida como de dominio paramilitar en épocas no tan lejanas, era un motivo más que suficiente para dudar de la legitimidad del negocio.

Al inexistir buena fe exenta de culpa, las pretensiones principal y subsidiaria deben denegarse.

Antes de resolver el fondo del asunto, la Sala debe realizar una serie de consideraciones necesarias para contextualizar la definición del caso concreto.

### 3.4. ANOTACIONES PRELIMINARES

#### 3.4.1. La reparación a las víctimas como objetivo preponderante de la Ley de Justicia y Paz

La Ley 975 de 2005 fue la consecuencia directa de un proceso de negociación con grupos paramilitares y permitió la consecución de un procedimiento especial, propio de los sistemas de justicia transicional, alejado del escenario ordinario de la pena como ejercicio retributivo, para acercar al agresor con los afectados, bajo una inspiración restaurativa.

Esa Ley, denominada de Justicia y Paz, tiene como objetivo principal a la víctimas, por ello obliga a los perpetradores de los crímenes de guerra y de lesa humanidad a someterse a las cargas de verdad (*recordar y saber*), justicia y reparación, que se traducen en el ofrecimiento de detalles sobre: **(i)** los hechos por ellos consumados, **(ii)** lugares de ubicación de cadáveres, **(iii)** móviles de sus conductas, **(iv)** personas que participaron en los reatos, **(v)** garantía de rememoración para la reconstrucción histórica del conflicto y evitar de esa manera su repetición, **(vi)** entrega de bienes a título de reparación, entre otros puntos.

Todo esto con el objetivo de lograr una pena alternativa que en lugar de la máxima de 40 años (antes de la ley 599 de 2000) o 60 años (después de la Ley 599 de 2000), podría ser de hasta 8 años de prisión efectiva.

En la sentencia C-694 de 2015 emanada de la Corte Constitucional, se lee con claridad el alcance la justicia transicional:

*“La justicia transicional está constituida por un conjunto de procesos de transformación social y política profunda<sup>[21]</sup> en los cuales es necesario utilizar gran variedad de mecanismos para resolver los problemas derivados de un pasado de abusos a gran escala, a fin de lograr que los responsables rindan cuentas de sus actos, servir a la justicia y lograr la reconciliación<sup>[22]</sup>. Esos mecanismos pueden ser judiciales o extrajudiciales, tienen distintos niveles de participación internacional y comprenden “el enjuiciamiento de personas, el resarcimiento, la búsqueda de la verdad, la reforma institucional, la investigación de antecedentes, la remoción del cargo o combinaciones de todos ellos”<sup>[23]</sup>.*

A su turno, al hablar de los tipos de reparación a las víctimas, precisó la guardiania de la Carta Política:

*“En concordancia con lo anterior, la sentencia C-370 de 2006 destacó que la reparación: i) incluye todas las acciones necesarias y conducentes a hacer desaparecer, en la medida en que ello sea posible, los efectos del delito; ii) al igual que el concepto de víctima, tiene una dimensión tanto individual como*

*colectiva; iii) no se agota en su perspectiva puramente económica, sino que tiene diversas manifestaciones tanto materiales como simbólicas; iv) es una responsabilidad que atañe principalmente a los perpetradores de los delitos que dan lugar a ella, pero también al Estado, particularmente en lo relacionado con algunos de sus componentes.<sup>[175]</sup>*

*“Al examinar la constitucionalidad de ciertas disposiciones de la Ley 1448 de 2011, y particularmente enfocándose en un contexto de justicia transicional, esta Corporación tuvo oportunidad de recoger y consolidar algunos de los más importantes parámetros en materia de reparación integral, en armonía con el derecho y la jurisprudencia internacional en la materia. En este sentido, la Corte señaló en la sentencia C-715 de 2012:*

*“(…)*

*(ii) el derecho a la reparación integral y las medidas que este derecho incluye se encuentran regulados por el derecho internacional en todos sus aspectos: alcance, naturaleza, modalidades y la determinación de los beneficiarios, aspectos que no pueden ser desconocidos y deben ser respetados por los Estados obligados;*

*(iii) el derecho a la reparación de las víctimas es integral, en la medida en que se deben adoptar distintas medidas determinadas no solo por la justicia distributiva sino también por la justicia restaurativa, en cuanto se trata de la dignificación y restauración plena del goce efectivo de los derechos fundamentales de las víctimas;*

*(iv) las obligaciones de reparación incluyen, en principio y de manera preferente, la restitución plena (restitutio in integrum), que hace referencia al restablecimiento de la víctima a la situación anterior al hecho de la violación, entendida ésta como una situación de garantía de sus derechos fundamentales (...)*

*(vi) la reparación integral incluye además de la restitución y de la compensación, una serie de medidas tales como la rehabilitación, la satisfacción y garantías de no repetición. Así, el derecho a la reparación integral supone el derecho a la restitución de los derechos y bienes jurídicos y materiales de los cuales ha sido despojada la víctima; la indemnización de los perjuicios; la rehabilitación por el daño causado; medidas simbólicas destinadas a la reivindicación de la memoria y de la dignidad de las víctimas; así como medidas de no repetición para garantizar que las organizaciones que perpetraron los crímenes investigados sean desmontadas y las estructuras que permitieron su comisión removidas, a fin de evitar que las vulneraciones continuas, masivas y sistemáticas de derechos se repitan;*

*(vii) La reparación integral a las víctimas de graves violaciones a los derechos humanos tiene tanto una dimensión individual como colectiva;*

*(viii) En su dimensión individual la reparación incluye medidas tales como la restitución, la indemnización y la readaptación o rehabilitación;*

*(ix) En su dimensión colectiva la reparación se obtiene también a través de medidas de satisfacción y carácter simbólico o de medidas que se proyecten a la comunidad;*

*(x) Una medida importante de reparación integral es el reconocimiento público del crimen cometido y el reproche de tal actuación (...)*

*(xi) el derecho a la reparación desborda el campo de la reparación económica, e incluye además de las medidas ya mencionadas, el derecho a la verdad y a que se haga justicia. En este sentido, el derecho a la reparación incluye tanto medidas destinadas a la satisfacción de la verdad y de la memoria histórica, como medidas destinadas a que se haga justicia, se investigue y sancione a los responsables. Por tanto, la Corte ha evidenciado el derecho a la reparación como un derecho complejo, en cuanto se encuentra en una relación de conexidad e interdependencia con los derechos a la verdad y a la justicia, de manera que no es posible garantizar la reparación sin verdad y sin justicia.*

*(xii) La reparación integral a las víctimas debe diferenciarse de la asistencia y servicios sociales y de la ayuda humanitaria brindada por parte del Estado, de manera que éstos no pueden confundirse entre sí, en razón a que difieren en su naturaleza, carácter y finalidad. Mientras que los servicios sociales tienen su título en derechos sociales y se prestan de manera ordinaria con el fin de garantizar dichos derechos sociales, prestacionales o políticas públicas relativas a derechos de vivienda, educación y salud, y mientras la asistencia humanitaria la ofrece el Estado en caso de desastres; la reparación en cambio, tiene como título la comisión de un ilícito, la ocurrencia de un daño antijurídico y la grave vulneración de los derechos humanos, razón por la cual no se puede sustituirlas o asimilarlas, aunque una misma entidad pública sea responsable de cumplir con esas funciones, so pena de vulnerar el derecho a la reparación.*

*(xiii) La necesaria articulación y complementariedad de las distintas políticas públicas, pese a la clara diferenciación que debe existir entre los servicios sociales del Estado, las acciones de atención humanitaria y las medidas de reparación integral.”<sup>[176]</sup>*

*“De lo transcrito puede deducirse que esta Corporación no sólo ha interpretado el alcance del derecho a la reparación de las víctimas de violaciones a los derechos humanos a la luz de las disposiciones constitucionales y los desarrollos internacionales en la materia, sino que se ha encargado de precisar la exigibilidad de este derecho en un contexto de justicia transicional. En ese sentido, como se indicará adelante, las distintas modalidades de las reparaciones resultan complementarias —por lo que admiten cierta flexibilidad y modulación de acuerdo con las circunstancias particulares de los casos concretos— pero, a su vez, ese derecho a la reparación constituye un límite infranqueable para el legislador y el gobierno dentro de un marco de justicia transicional”.*

Lo anterior para destacar que pese a que lo patrimonial no es el único ingrediente de reparación, sí constituye un parámetro relevante. De ahí la trascendencia de

aquellos bienes que pueden ingresar para robustecer el Fondo tendiente a la indemnización de los ofendidos.

### 3.4.2. Los bienes destinados a reparar a las víctimas del conflicto armado

Existen serias diferencias entre Justicia y Paz con los trámites ordinarios de extinción de dominio (Ley 1708 de 2014), donde se castiga la propiedad por tener el bien un origen directo o indirecto en una actividad delictiva o haber sido usado para la comisión de una conducta de esa naturaleza; también con el proceso penal, en el que se juzga a las personas por ser testaferros o haberse enriquecido de forma ilícita (Leyes 599 de 2000 y 906 de 2004); y con el trámite de restitución de inmuebles despojados en virtud del conflicto armado (Ley 1448 de 2011), con el que se logra a través de los jueces civiles de restitución la reivindicación del derecho de propiedad.

En la Ley 975 de 2005, bajo la condición especial de cooperación y reparación, los postulados deben ofrecer o denunciar bienes de los que tengan conocimiento, *so pena* de ser excluidos del benévolo sistema especial de juzgamiento. En ese sentido regulan los artículos 10.2, 11.5 y 11A.3 *ibídem*.

Tales fortunas deben ser sometidas a una serie de medidas cautelares que están reguladas en el artículo 17B de la Ley 975 (*embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo*), que serán impuestas por el Magistrado de Control de Garantías y que tendrán vigencia hasta que la Sala de Conocimiento emita la sentencia respectiva.

Para delimitar el ámbito especial de extinción de dominio y sus medidas cautelares, el artículo 11C de la Ley 975 de 2005 avisa que los elementos llamados a reparar a las víctimas, independientemente de su origen lícito o ilícito, son los ofrecidos, entregados o denunciados por los postulados “en el marco de la presente ley”.

El artículo 11D *ibídem*, en el mismo sentido se refiere a los bienes “*adquiridos por ellos o por el grupo armado organizado al margen de la ley durante y con ocasión de su pertenencia al mismo, de forma directa o por interpuesta persona*”

Los artículos 17A y 17B al discurrir sobre las medidas cautelares, hacen ver que recaerán sobre bienes que faciliten inferir “*la titularidad real o aparente del postulado o del grupo armado organizado al margen de la ley*”.

Adicionalmente, en los términos del artículo 2.2.5.1.2.2.7. del Decreto Reglamentario de la Ley 975 de 2005 (*Decreto 1069 de 2015, antes Decreto 3011 de 2013 artículo 20*), los caudales objeto de ofrecimiento, denuncia o persecución también son aquellos relacionados con financiadores o beneficiarios.

En conclusión, en la justicia transicional es loable disponer medidas cautelares reales con fines de reparación cuando se trata de la propiedad **real** de los postulados, sus **financiadores** o beneficiarios, y aún de la propiedad **aparente** de terceros (*que en contexto corresponde a aquellos*).

### 3.4.3. El derecho de los terceros y la buena fe exenta de culpa

Para hacer laudables los derechos de los terceros que pudieren verse afectados con medidas cautelares en el escenario de justicia transicional, el artículo 17C de la Ley de Justicia y Paz codifica:

*Artículo 17C. **Adicionado por la Ley 1592 de 2012, artículo 17.** Incidente de oposición de terceros a la medida cautelar. En los casos en que haya terceros que se consideren de **buena fe exenta de culpa** con derechos sobre los bienes cautelados para efectos de extinción de dominio en virtud del artículo 17B, el magistrado con función de control de garantías, a instancia del interesado, dispondrá el trámite de un incidente que se desarrollará así:*

*Presentada la solicitud por parte del interesado, en cualquier tiempo hasta antes de iniciarse la audiencia concentrada de formulación y aceptación de cargos, el Magistrado con función de control de garantías convocará a una audiencia dentro de los cinco (5) días siguientes en la cual el solicitante aportará las pruebas que pretenda hacer valer y cuyo traslado se dará a la Fiscalía y a los demás intervinientes por un término de 5 días hábiles para que ejerzan el derecho de contradicción. Vencido este término el magistrado decidirá el incidente y dispondrá las medidas a que haya lugar.*

***Si la decisión del incidente fuere favorable al interesado, el magistrado ordenará el levantamiento de la medida cautelar.** En caso contrario, el trámite de extinción de dominio continuará su curso y la decisión será parte de la sentencia que ponga fin al proceso de Justicia y Paz.*

*Este incidente no suspende el curso del proceso.*

Nótese que el incidente de oposición NO es un escenario de revisión o de control de legalidad de la decisión por medio de la cual se imponen las medidas restrictivas del derecho de propiedad. El fondo del asunto, de mantenerse la medida cautelar, debe resolverlo la respectiva Sala de Conocimiento de Justicia y Paz cuando dicte su sentencia.

Es, en cambio, una oportunidad para que los afectados con tales prohibiciones, aún cuando los bienes puedan tener relación con el conflicto armado, aleguen mejor derecho a su favor siempre y cuando se configure en su caso el “error que crea derecho”, o, lo que es lo mismo, buena fe cualificada o exenta de culpa.

Múltiples normas advierten, además de la Ley de Justicia y Paz, el deber de los ciudadanos de actuar con circunspección al momento de hacer negocios jurídicos:

- a. Decreto 410 de 1971, por el cual se expide el Código de Comercio. En su artículo 429 informa que cuando el adquirente de un establecimiento de comercio no actúa con **buena fe exenta de culpa**, deberá responder solidariamente por las obligaciones que no consten en los libros de contabilidad o documentos de enajenación.
- b. Ley 510 de 1999 por la cual se dictaron normas sobre el sector financiero y asegurador. En su artículo 71, modificado por la Ley 448 de 1998, relata que cuando en virtud del restablecimiento del derecho regulado en la ley procesal penal se cancelen títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, esas decisiones sólo procederán contra los autores o copartícipes del hecho punible o contra cualquier **tenedor que no sea de buena fe exenta de culpa**.
- c. Ley 527 de 1999 sobre documentos electrónicos. En su artículo 37 prescribe que en materia de firmas electrónicas el suscriptor deberá pedir la revocación de la misma cuando la clave haya perdido privacidad. De no hacerlo, deberá responder por las pérdidas o perjuicios que se le causen a terceros de **buena fe exenta de culpa** que confiaron en el contenido del certificado.

- d. Ley 964 de 2005 sobre el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores. En su artículo 2, al definir que las acciones, los bonos, los papeles comerciales, los títulos representativos de un capital de riesgo, los certificados de depósitos de mercancías, los títulos o derechos resultantes de un proceso de titularización, los certificados de depósito a término, las aceptaciones bancarias, las cédulas hipotecarias y cualquier título de deuda pública, tienen valor de naturaleza negociable y por ende son transferibles, anota que en esta última hipótesis no procederá acción reivindicatoria, medidas de restablecimiento de derecho, comiso e incautación, contra el tercero que adquiera valores inscritos, siempre que al momento de la adquisición haya obrado con **buena fe exenta de culpa**.
- e. Ley 1231 de 2008, por la cual se unifica la factura como título valor. En su artículo 2 modifica el artículo 410 del Código de Comercio para rotular que una vez la factura es aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de **buena fe exenta de culpa**, que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.
- f. Ley 1708 de 2014 por la cual se expide el Código de Extinción de Dominio. En su artículo 3 determina que la extinción de dominio tendrá como límite el derecho a la propiedad lícitamente obtenida **de buena fe exenta de culpa** y ejercida conforme a la función social y ecológica que le es inherente. Y en su artículo 7 estipula que **se presume la buena fe** en todo acto o negocio jurídico relacionado con la adquisición o destinación de los bienes, **siempre y cuando el titular del derecho proceda de manera diligente y prudente, exenta de toda culpa**.
- g. Ley 1448 de 2011 sobre asistencia y reparación a las víctimas del conflicto armado. En sus artículos 88 y ss permite que los terceros que hayan actuado con **buena fe exenta de culpa** se opongán en los procesos de restitución de bienes despojados, ello con miras a una compensación económica.

Como se observa meridianamente, muchas de estas reglas son anteriores a la Ley de Justicia y Paz; por tanto, se deben rechazar algunos discursos consistentes en

que los ciudadanos del común no tienen por qué ser sometidos a reglas especiales situadas para los actores del conflicto armado. La Ley ha exigido en diferentes escenarios relacionados con la propiedad, la buena fe cualificada.

Pero, ¿cómo se define la buena fe cualificada o exenta de culpa?

La Corte Constitucional en la sentencia C-963 de 1999 inscribió:

*“... si bien es cierto que la buena fe es un principio que anima y sustenta el cumplimiento de las relaciones entre particulares y entre éstos y los agentes estatales, no es posible afirmar que con su consagración constitucional se pretenda garantizar un principio absoluto, ajeno a limitaciones y precisiones, o que su aplicación no deba ser contrastada con la protección de otros principios igualmente importantes para la organización social, como el bien común o la seguridad jurídica. No resulta extraño entonces, que la formulación general que patrocina a la buena fe, sea objeto de acotaciones legales específicas, en las que atendiendo a la necesidad de, v.gr., velar por la garantía de derechos fundamentales de terceros, sea admisible establecer condicionamientos a la regla contenida en el artículo 83 C.P.. Se trata sin duda, de concreciones que, en lugar de desconocer el precepto constitucional amplio, buscan hacerlo coherente con la totalidad del ordenamiento jurídico, previendo circunstancias en las que resulta necesario cualificar o ponderar la idea o convicción de estar actuando de acuerdo a derecho, en que resume en últimas la esencia de la bona fides-Cfr. Artículo 84 C.P.-.*

*“Un claro ejemplo de estas circunstancias, en donde las limitaciones contribuyen a precisar coherentemente los alcances de un principio general, está en la remisión que hacen algunas disposiciones a la necesidad de comprobar que determinada acción se ajustó o se desarrolló con buena fe exenta de culpa.*

(...)

### **“5.3. La buena fe exenta de culpa**

*“Es preciso entonces, afirmar que la expresión acusada de la norma mercantil demandada no contraviene el artículo 83 de la Constitución, ni ninguno otro del mismo ordenamiento, pues no se parte del supuesto de la mala fe del comerciante-como equivocadamente lo señala el actor-, sino que por el contrario, se impone al adquirente la obligación de asumir una conducta diligente, oportuna, activa, libre de culpa, so pena de resultar solidariamente responsable por las acreencias del establecimiento que no figuren en los libros de contabilidad.*

*“La razón en la que se apoya este requerimiento se basa en: (a.) la conveniencia de garantizar el cumplimiento de los compromisos legítimamente adquiridos durante el desarrollo de la empresa, evitando que quien la adquiere, se escude en su torpeza o desinterés para evadir el cumplimiento; (b.) la necesidad de establecer un patrón de conducta que*

*señale cuándo el adquirente, por su descuido o por su evidente malicia, ha de responder junto con el enajenante-i.e. solidariamente-, en la garantía de ciertas obligaciones; (c.) la importancia de proteger la función de la contabilidad mercantil señalando la utilidad práctica de llevar registros veraces y ciertos de la actividad comercial, so pena de ver comprometida la responsabilidad de quienes deben cumplir con este deber; (d.) la naturaleza profesional de la actividad mercantil, que hace necesaria la fijación de ciertas obligaciones en cabeza del profesional del comercio, con el objetivo de velar por la transparencia del intercambio jurídico y económico de los bienes, y la seguridad de los derechos de quienes contratan con dichas personas”.*

Esta tesis ha sido reiterada, principalmente, en las providencias C-1007 de 2002, C-740 de 2003 y C-330 de 2016.

Entretanto, la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia desde 1945 ha sostenido la vigencia del principio general del derecho denominado **error communis facit jus**,<sup>2</sup> el cual opera cuando se demuestra con exigente calificación probatoria la existencia de un error común o colectivo que sea excusable, invencible y limpio de toda culpa y en el cual se haya incurrido con perfecta buena fe.

Para ahondar en la vigencia de tal principio general del derecho, en la sentencia STC8123 del 8 de junio de 2017, radicación 11001020300020170133100, se destaca:

*"Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: 'Error communis facit jus', y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que 'Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa'."*

<sup>2</sup> Sentencia de Casación del 27 de julio de 1945. Documento Recuperado en <http://www.cortesuprema.gov.co/corte/index.php/2019/07/16/error-comun-creador-de-derecho-diccionario-jurisprudencial-sala-de-casacion-civil/>

88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. **Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.** (Resaltado fuera del texto original).

### 3.5. CASO CONCRETO

#### 3.5.1. Hechos indiscutibles entre las partes

**3.5.1.1. Predio UNO con matrícula inmobiliaria 08083511.** Su dirección actual es carrera 76 No. 30-19 de Santa Marta. Fue adjudicado según Resolución 424 de 2001, por la Alcaldía Distrital de Santa Marta, a título de cesión gratuita de bienes fiscales, al señor FRANCISCO ERBERDEY MUÑOZ GUZMÁN. Posteriormente, este caballero vendió su derecho a través de la escritura pública 1659 del 16-06-10, que fuera aclarada con la escritura pública 2955 del 08-10-2010, a los señores ALBERTO ANTONIO GUTIÉRREZ CASTRO y LUIS GUILLERMO PUERTO VALENCIA.<sup>3</sup>

**3.5.1.2. Predio DOS con matrícula inmobiliaria 080124568.** Su dirección actual es carrera 76 No. 30-11 de Santa Marta. Fue adjudicado según la Resolución 3175 del 02-11-2007 por la Alcaldía Distrital de Santa Marta, a título de cesión gratuita de bienes fiscales, al señor ALBERTO ANTONIO GUTIÉRREZ CASTRO.<sup>4</sup>

**3.5.1.3. Predio TRES con matrícula inmobiliaria 080123879.** Su dirección actual es carrera 76 No. 30-25 de Santa Marta. Fue adjudicado mediante Resolución 3170 del 02-11-2007, por la Alcaldía Distrital de

<sup>3</sup> Certificado de tradición. Folio 45. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>4</sup> Certificado de tradición. Folio 48. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

Santa Marta, a título de cesión gratuita de bienes fiscales, al señor LUIS GUILLERMO PUERTO VALENCIA.<sup>5</sup>

- 3.5.1.4.** Los tres predios anteriores fueron adquiridos por la sociedad incidentante a través de escritura pública de la Notaría Tercera de Santa Marta No. 1910 del 17 de julio de 2015. A ese negocio acudió como vendedor el señor ALBERTO ANTONIO GUTIÉRREZ CASTRO, quien actuó en su propio nombre y como apoderado de LUIS GUILLERMO PUERTO VALENCIA. El valor fue doscientos treinta millones de pesos (\$230.000.000).<sup>6</sup>
- 3.5.1.5.** La junta directiva de la Sociedad, en asamblea realizada el 13 de julio de 2015 autorizó a la Gerente, señora LUZ STELLA MONTOYA GAVIRIA, para realizar la compra. Para el efecto, permitió acceder a un crédito con un tercero mientras se lograba el mismo cometido ante una entidad financiera.<sup>7</sup>
- 3.5.1.6.** El ciudadano GUSTAVO SAAVEDRA GUEVARA prestó a la Sociedad, el 15 de julio de 2015, doscientos treinta millones de pesos (\$230.000.000).<sup>8</sup>
- 3.5.1.7.** El Banco Caja Social desembolsó a AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS la suma de doscientos treinta millones de pesos (\$230.000.000) el 7 de septiembre de 2015. Este dinero le fue pagado, junto con sus intereses al señor GUSTAVO SAAVEDRA GUEVARA.<sup>9</sup>

### 3.5.2. Solución al problema jurídico

Jurisprudencialmente (*CSJ 38715 de 2013*) se tiene establecido que la buena fe cualificada exige tener la conciencia y la certeza: **(i)** de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño; **(ii)** que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que

<sup>5</sup> Certificado de tradición. Folio 51. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>6</sup> Escritura pública. Folio 24. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>7</sup> Acta de junta directiva. Folio 33. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>8</sup> Contrato de mutuo. Folio 56. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>9</sup> Extracto bancario y comprobantes de egresos. Folios 73 al 77.

hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble; y **(iii)** que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la Ley.

En el caso presente la Sala tiene por acreditada la solvencia económica de AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS para hacerse a la propiedad de los tres inmuebles contiguos, tal como se anotó en los ítems 3.5.1.5, 3.5.1.6 y 3.5.1.7.

Sin embargo, como en este caso no existieron maniobras positivas encaminadas a conocer el verdadero origen de los bienes y emergen serias dudas sobre la legítima propiedad de los vendedores, es imposible acceder a las súplicas de la incidentante.

De la prueba testimonial ofrecida por la pretensora se extraen los siguientes datos:

1. LUZ STELLA MONTOYA GAVIRIA: Ante la necesidad que tenía la Sociedad de expandirse, se le acercó una señora a la que le decían LA NEGRA para ofrecerle los tres lotes que finalmente fueron adquiridos // Esta señora, *-que más tarde se supo respondía al nombre de YULIS DEL CARMEN MENDOZA DE AGUA-*, se presentó como comisionista y apoderada de los propietarios // Con ella se entablaron unas cuatro reuniones entre agosto o septiembre de 2014 y mayo de 2015 // Nunca se entrevistó con quienes figuraban como propietarios // Percibió confianza y legalidad al saber que la Alcaldía Distrital había adjudicado años atrás esas propiedades // La negociación estuvo asesorada por el abogado de la empresa doctor CHRISTIAN RUEDA // Por tener una cita en otra ciudad no pudo conocer en la notaría al señor que acudió como vendedor.
2. CHRISTIAN ALBERTO RUEDA VESGA *-a la postre, accionista de la misma SAS promotora de este incidente-*: Hizo un juicioso estudio de títulos, entre escrituras, certificados de tradición y actos administrativos // tuvo contacto con la señora YULIS MENDOZA por remisión que de ella le hiciera LUZ STELLA // Para eso de agosto o septiembre de 2014 supo del negocio y advirtió que los documentos estaban incompletos // Solo en mayo de 2015, a pesar de varias llamadas al respecto entre diciembre de 2014 y enero de 2015, reapareció la “comisionista” con los documentos en regla // Observó que se dieron adjudicaciones de los tres bienes por parte de la Alcaldía Distrital, aspecto que le generó confianza // Logró ubicar, a través de su

asistente, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, los actos administrativos en los que, además de la adjudicación, reposaba una prohibición de enajenación en un plazo de cinco años, pero tuvo tranquilidad porque tal plazo ya había corrido // Ni YULIS MENDOZA ni LUZ STELLA estuvieron en la notaría cuando compareció el vendedor ALBERTO GUTIÉRREZ con quien nunca había tratado.

Pues bien, de conformidad con la jurisprudencia, la prudencia que se demanda para un comprador que se aferra al principio *error communis facit jus*, no puede limitarse a un superficial estudio de títulos. Hay que ir más allá, es decir, hay que conocer con extrema solvencia los antecedentes de los anteriores propietarios y del bien mismo.

Un negocio no se puede hacer con desconocidos. Y si hay poderes de por medio pues hay que ser más incisivos aún. Eso aquí no acaeció.

Este deber de revisión íntegra cobra mayor fuerza cuando se trata de negociaciones realizadas en sitios ampliamente marcados por el conflicto armado. Se presenta en este tipo de eventualidades una especie de **advertencia pública** que obliga a incrementar la cautela. Así lo ha reconocido de manera insistente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Al respecto se lee en el AP4463 de 2019, radicación 50712:

*“6. De donde emerge cierto que públicamente se conocía que la región donde estaba ubicada la finca era de dominio de los paramilitares...*

*(...)*

*“7. Esa sola circunstancia obligaba, a quienes obraran de buena fe, adoptar precauciones extremas previas a adquirir predios, como realizar un estudio a fondo de los títulos de propiedad y de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se verificaron las transacciones precedentes con el fin de constatar la procedencia y legitimidad del inmueble, en vista de las actividades delincuenciales que los grupos armados ilegales acostumbraban realizar respecto de los inmuebles en las regiones que ocuparon, sobre lo cual se ha dicho:*

*“Frente a esa prédica, cabe recalcar que las organizaciones criminales que han operado en el territorio patrio, sí recurrieron a la modalidad consistente en intimidar a los propietarios de tierras para que las abandonaran, luego de lo cual tomaban posesión del predio. En otros eventos, los presionaban a efectos de que les escrituraran el inmueble a sujetos que se prestaban para ello y a cambio les daban cualquier suma de dinero, siendo de esta forma como los paramilitares*

*resultaban comprando inmuebles por precios irrisorios. A esa clase de proceder, se aparejaban otros con idéntico objetivo.*

*“Ello es así y no lleva a declarar insólito el hecho de que tras la obtención de grandes caudales monetarios a raíz de la comisión de pluralidad de delitos, entre ellos, el narcotráfico, los miembros de esas agrupaciones al margen de la ley trataran de salvarlos de eventuales investigaciones y, a tono con ese fin, compraran bienes para ponerlos en cabeza de terceros o en ocasiones sin hacer ninguna clase de traspaso, dado que así lo acordaban con los vendedores, variante caracterizada por el no uso de la coacción.*

*“En el caso sometido a estudio sucedió así, es decir, MACACO compraba las fincas y las dejaba a nombre de quienes se las vendieron, lo cual no quitaba que entrara en posesión de las mismas, no solo para sacar adelante el negocio del ganado, sino también, para que la gente de su organización llegara allí con material de guerra y demás”.<sup>10</sup>*

*“Y más recientemente:*

***“La buena fe calificada exige, entonces, tomar precauciones adicionales y no conformarse con el simple estudio de títulos, insuficiente cuando se pretenden adquirir propiedades en territorios que se sabe han sido azotados por el crimen y la intimidación, obligación que no es arbitraria, pues tiene como fundamento el mandato contenido en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005 y la jurisprudencia vigente.***

***El propósito de la afectación con fines de extinción de dominio de los bienes de los desmovilizados y de los grupos organizados al margen de la ley y, por ende, de las medidas cautelares, es garantizar los derechos de las víctimas a obtener la reparación de los daños ocasionados por el grupo ilegal. Por ello, cuando un tercero aduce mejor derecho, debe esforzarse en demostrar que actuó diligentemente, que no se prestó para ocultar el verdadero origen o titularidad del bien ni para dificultar la persecución de recursos mal habidos”. (CSJ AP3040-2016).<sup>11</sup> (Negrillas ajenas al texto original).***

La Fiscalía demostró que el barrio Once de Noviembre del Distrito de Santa Marta era un fortín paramilitar, surgió como una invasión y poco a poco, con la ayuda - *bastante cuestionable*- de autoridades públicas, logró consolidarse como sede evidente de comandantes y patrulleros de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC).

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

<sup>11</sup> CSJ AP 22 feb. 2017, rad. 49544.

De la prueba de la Fiscalía se extrae:

1. Postulado WILLINGTON MORA BUENHABER: Militó para el grupo del jefe paramilitar HERNÁN GIRALDO // Los bienes objeto de este incidente eran de propiedad de alias PACHO MUSSO, y después, al ser considerados botín de guerra por alias JORGE 40, quedaron por cuenta de ADÁN y JOSÉ GREGORIO ROJAS // Este último fue quien avaló que un patrullero urbano, hijo de CLARIBEL GUERRERO GALLARDO, viviera en uno de los apartamentos del barrio Once de Noviembre // Fue testigo de cómo PACHO MUSSO participó de la construcción de tales apartamentos // El barrio era una zona de invasión que más tarde fue dominada por los paramilitares, quienes cobraban un “impuesto” a sus residentes // luego de una disputa que hubo entre PACHO MUSSO y JORGE 40, este último declaró tales bienes botín de guerra.
2. Ex postulado JOSÉ GREGORIO ROJAS MENDOZA: No sólo ratificó aquello de que los inmuebles llegaron a ser “botín de guerra”, sino, además que esa esquina del barrio Once de Noviembre era muy conocida como “los apartamentos de PACHO MUSSO” // Allí se hacían reuniones de los paramilitares // Recibió en época reciente, estando ya privado de la libertad, una llamada de PACHO MUSSO y éste le dijo que necesitaba recuperar sus bienes porque su familia estaba pasando por un mal momento.
3. Postulado ENRIQUE GIOVANNI AGAMEZ FELIANO: En los apartamentos del Once de Noviembre la gente los buscaba a ellos como paramilitares para ponerles quejas sobre temas de convivencia // La mayoría de los “urbanos” vivieron en esos apartamentos hasta 2006 cuando se dio la desmovilización // Allí sólo quedó habitando la señora CLARIBEL, mamá del patrullero JOHN JAIRO al que conocían como SAYA.
4. Postulado JOHN JAIRO CORONADO GUERRERO: Es hijo de ANTONIO y CLARIBEL // Su alias es SAYA // Su zona de influencia en las AUC fue la ciudad de Santa Marta // Los apartamentos del barrio Once de Noviembre le fueron despojados a PACHO MUSSO por parte de los señores ROJAS //

Como a él le hicieron un atentado en el año 2002 le dieron uno de los apartamentos y allí se radicó su mamá, que estaría muy segura porque las AUC eran la autoridad en el barrio // Los otros apartamentos se los adjudicaron a combatientes como él // Todos en el barrio sabían que esos bienes eran de PACHO MUSSO // Su progenitora quedó residenciada allí hasta que le dijeron que tenía que desocupar por cambio de dueño // JOSÉ GREGORIO ROJAS le dijo que tocaba salir de ahí porque había vuelto PACHO MUSSO.

Tan ilustrativo recuento de quienes vivieron directamente la guerra como protagonistas, ratifica que los directivos de AUTOPARTES Y FRENOS DE CARIBE SAS se abstuvieron de auscultar la historia de los preciados apartamentos.

Hasta aquí las pruebas practicadas a instancia de la Fiscalía se ensamblan cuidadosamente.

Se tiene claridad de que los bienes fueron de JAIRO ANTONIO MUSSO TORRES, quien tuvo vínculos con las AUC y con el narcotráfico. Luego fue despojado de éstos por orden de alias JORGE 40. Pero finalmente logró recuperar el control y para ello se valió de sus parientes. La relación de los tres predios con el conflicto armado, en consecuencia, es irrefutable, y llegar a ese conocimiento era sencillo.

Pero hay más.

En este incidente la Fiscalía logró lo que el investigador de la incidentante no pudo: Localizar a la comisionista. De su testimonio se tiene:

5. YULIS DEL CARMEN MENDOZA DE AGUA. Que conoció a alias PACHO MUSSO, quien fue extraditado por narcotráfico // Que conoció a JANETH HERNÁNDEZ, esposa de PACHO MUSSO y a sus hijas JENNI, JOHANA y JULIANA // Que los bienes objeto de este trámite judicial los ayudó a vender porque tenía autorización de ALBERTO GUTIÉRREZ, esposo de JOHANA y yerno de PACHO MUSSO // Que nunca el abogado CRISTIAN le pidió información sobre quién era ALBERTO.

Ahora, no tiene justificación el que se hubiesen adquirido las tres propiedades sin siquiera tener contacto con los inquilinos y estar al tanto de las condiciones físicas de los apartamentos y locales allí construidos.

Repasados los testimonios de la señora LUZ STELLA MONTOYA GAVIRIA y del abogado CHRISTIAN ALBERTO RUEDA VESGA, ello se omitió conscientemente. Les enviaron una carta a los arrendatarios para que desocuparan una vez se perfeccionó la compraventa. Además, sólo cuando se hicieron al control de la preciada esquina detectaron que era un sitio de almacenamiento ilegal de gasolina.

Estas desatenciones son inaceptables en sede de buena fe exenta de culpa.

Precisamente el abogado y socio de la entidad pretensora CHRISTIAN ALBERTO RUEDA VESGA reconoció: Que una semana después de la firma de la escritura fue a conocer los inmuebles // Que los locales estaban totalmente deteriorados // Que lo tenían como un “escondedero” para meter “pimpinas” de gasolina // Que lo único que les interesaba eran los lotes, por eso su desinterés sobre las mejoras.

Craso error. De haber hecho una corta visita se hubieran enterado no sólo del ilegal acaparamiento de combustible sino, además, de la residencia en ese sitio de la señora CLARIBEL MARÍA GUERRERO GALLARDO *–persona que perfectamente pudo haber alegado una posesión a su favor con miras a una declaración de pertenencia por prescripción; ¿Cómo no considerar o por lo menos prever un riesgo de esas magnitudes?–*.

6. La señora GUERRERO GALLARDO informó a la Sala: Que su hijo era integrante de las Autodefensas Unidas de Colombia y en el año 2002 le hicieron un atentado // Que después de ese acontecimiento el señor MANUEL ROJAS *-uno de los comandantes-* la llevó a vivir a un apartamento en el barrio Once de Noviembre // Que hizo varias reparaciones, logró un convenio con las empresas de servicios públicos debido a altas deudas que se tenían / Que “todo el mundo” en el barrio sabía que esos apartamentos eran de un paramilitar llamado PACHO MUSSO // Que pasados varios años llegó un día la compañera de PACHO MUSSO y le exigió el pago de arrendamiento, lo cual se dio por 4 o 5 años hasta que llegó la señora LUZ STELLA MONTOYA y la obligó a salir de allí.

Este testimonio refleja la facilidad latente que tuvieron los directivos de AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS de conocer la historia de conflicto armando que rodeaba a la famosa esquina del barrio Once de Noviembre.

Pero si lo precedente fuera poco, y en gracia de discusión se aceptara que en este tipo de compraventas resulta suficiente un simple estudio de títulos, la decisión tampoco cambiaría.

Sucedo que la Sala se puso en la tarea de revisar las tres resoluciones de adjudicación de cada uno de los predios en comento y detectó aspectos sumamente llamativos que a ojos de cualquier lego hubieran sido preocupantes:

Las Resoluciones 3175 y 3170 del 2 de noviembre de 2007, por medio de las cuales se hicieron cesiones a título gratuito de bienes fiscales con relación a los predios dos y tres (*tal como se refirió en los puntos 3.5.1.2 y 3.5.1.3*), tienen **sellos de ejecutoria de la Alcaldía Distrital del 27 de abril de 2015<sup>12</sup> y del 16 de abril de 2015**,<sup>13</sup> es decir, de ser reales tales decisiones, es muy extraña su ejecutoria más de 7 años después.

Y aún siendo legítimas *-aunque bajo este entramado es muy cuestionable que lo sean; todo parece indicar que se buscó equiparar el estatus jurídico de los predios dos y tres al del predio uno, que tiene una resolución de adjudicación del 7 de marzo de 2001, que fue notificada el 2 de abril de 2001 según su sello<sup>14</sup> y registrada el 3 de abril de 2003<sup>15</sup>-* bajo ninguna circunstancia era viable su venta sin que pasaran los cinco años de que habla el artículo 95 de la Ley 388 de 1997<sup>16</sup> y el artículo 8 de

---

<sup>12</sup> Folio 126. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>13</sup> Folio 129. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>14</sup> Folio 132. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>15</sup> Certificado de tradición. Folio 48. Cuaderno de pruebas de la incidentante.

<sup>16</sup> **ARTICULO 95. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.** *Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.*

la Ley 3 de 1991,<sup>17</sup> tal como expresamente se condicionó en cada uno de estos actos administrativos.

Sin lugar a dudas ese término debía contarse desde el momento de la ejecutoria.<sup>18</sup> El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en su artículo 9.11 advierte que es prohibido a las autoridades públicas “Ejecutar un acto que no se encuentre en firme”.

En otras palabras, de ser reales las aludidas resoluciones, los predios dos y tres sólo podían enajenarse en el año 2020.

Tan ostensible es la irregularidad que tales cesiones, pese a tener fecha de 2007, apenas fueron registradas, según se lee en los respectivos certificados de tradición, en abril de 2015, justo para la época en la que se estaban adelantando los diálogos tendientes a la negociación con AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS. Curioso.

Se itera. Estas eran razones de peso para temer del negocio y eran visibles sin mayor esfuerzo. Con mayor razón cuando fue un accionista con el título de abogado el que hizo el análisis respectivo.

---

*En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiriera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.*

*17 Artículo 8º.- El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando el beneficiario transfiera el dominio de las solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.*

*18 CPACA. Artículo 87. Firmeza de los actos administrativos. Los actos administrativos quedarán en firme:*

- 1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.*
- 2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*
- 3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.*
- 4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos.*
- 5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.*

Resta decir que el testimonio del investigador contratado por la pretensora, señor MISAEL CASTRO FUENTES, nada aportó a sus intereses. Este caballero, además de parco y confuso en las fechas, se limitó a ubicar testigos para este incidente. De ninguna manera aportó datos sobre las gestiones de auscultación que demandaba la negociación de los tres predios.

### 3.6. RESPUESTA A LOS ALEGATOS

**3.6.1.** El abogado HUGO JUNIO CARBONÓ ARIZA, apoderado de la incidentante, adujo que no era un hecho notorio el que los bienes fueran de propiedad de alias PACHO MUSSO. Además, sobre esas propiedades hubo varias transacciones que pudieron borrar huellas al respecto.

La Sala advierte infundada esa apreciación porque fue precisamente el yerno del señor JAIRO ANTONIO MUSSO TORRES quien acudió a firmar la escritura pública.

Entretanto, no sólo los vecinos y la comisionista, sino, la misma inquilina CLARIBEL MARÍA GUERRERO GALLARDO eran portadores de esa preciada información. A ellos nunca se les indagó.

Era de conocimiento público por la gente de la zona la relación de los bienes con el paramilitarismo. La prueba testimonial es contundente al respecto. Contrario al pensamiento del abogado, el nombre de PACHO MUSSO sí era una especie de “leyenda” en el barrio Once de Noviembre de Santa Marta.

**3.6.2.** Dijo también el letrado que LUZ STELLA es una dama proveniente del eje cafetero y no conocía los intrínquilis del paramilitarismo en Santa Marta; además que ella no tuvo nexos con alias PACHO MUSSO.

Debe recordarse que de ninguna manera este trámite judicial se enfoca en la revisión de responsabilidad penal. En todo caso, nunca la Fiscalía hizo señalamiento o cuestionamiento penal alguno hacia la citada ciudadana.

Ahora, nadie puede ampararse en su propia incuria para obtener un beneficio. Decir que no se conocía algo por el hecho de que no se buscó el conocimiento mismo es una confesión de negligencia.

**3.6.3.** Adujo igualmente el apoderado que a la señora LUZ STELLA, como representante de la SAS, no puede exigírsele un conocimiento de hechos de hace más de 15 años y que sólo quienes militaron en las AUC los tienen presentes; las condiciones cambian y lo que en un momento puede ser hecho notorio más adelante no lo será; además al existir unas adjudicaciones por parte de la Alcaldía se crea un escenario de confianza legítima.

Mirado de manera desprevenida y aislada el discurso tiene lógica. Empero, la Magistratura no puede acudir a interpretaciones sesgadas de las pruebas.

Ya se dijo que había una inquilina al momento de la compra que poseía toda la información sobre el pasado del bien, a ella nunca se le inquirió. Tampoco se le preguntó a la comisionista por quiénes eran los vendedores; así lo hizo constar YULIS DEL CARMEN MENDOZA DE AGUA bajo juramento.

Quedó claro que ni siquiera se visitó con anticipación el sitio, aspecto elemental en cualquier negociación; en un escenario oneroso no es admisible que se adquiriera un bien a ciegas.

A su turno, las adjudicaciones mismas por parte de la Alcaldía llamaban a hesitación, como ya se explicó.

Resta decir en este acápite, de manera tangencial, que, tal como hizo hincapié la Fiscalía, es altamente suspicaz el que los directivos de la Sociedad, como ellos mismos lo aceptaron en sus declaraciones, no buscaran a los vendedores para el respectivo saneamiento una vez se dio la intervención de la Fiscalía.

Este conjunto de circunstancias conspiran contra la buena fe exenta de culpa.

**3.6.4.** Los argumentos de los abogados de víctimas, de la Fiscalía, del Fondo para la Reparación a las Víctimas de la UARIV y de la Procuraduría no ameritan una respuesta adicional. La Sala comparte en su integridad sus posiciones.

### 3.7. CONCLUSIONES

1. Los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 080123879, 08083511 y 080124568 ubicados en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, tienen relación con el conflicto armado. No sólo por estar ubicados en una reconocida zona que tuvo marcada influencia de las AUC, sino, además, porque en su cuestionable cadena de tradición aparecen parientes del extraditado ex comandante de esa organización JAIRO ANTONIO MUSSO TORRES alias PACHO MUSSO.
2. No obstante esa mácula, si se hubiera demostrado que cualquier persona diligente, prudente y perspicaz hubiese incurrido en el error de comprar tales bienes, la propiedad podría emerger a su favor bajo el principio *error communis facit jus*, o error creador de derecho.
3. Ergo, en el caso presente no hubo tal presteza por parte de la actual titular de los predios AUTOPARTES Y FRENOS DEL CARIBE SAS. Cuando sus directivos compraron el predio omitieron consultar por los anteriores propietarios e investigar lo que allí se fraguó para la primera década del siglo XXI y lo que pasaba para el año 2015 cuando se materializó la compra.
4. Ni siquiera se consultó con los inquilinos. La señora CLARIBEL MARÍA GUERRERO GALLARDO sabía que los predios eran de alias PACHO MUSSO.
5. Tampoco se visitó el lugar. Las pruebas enseñan que allí se almacenaba gasolina de contrabando.
6. Hasta el simple estudio de títulos mostraba alertas. Por ejemplo, los predios dos y tres tenían sospechosas adjudicaciones administrativas que datan – supuestamente- del año 2007 pero que quedaron ejecutoriadas en el año 2015 según sello de la Alcaldía Distrital de Santa Marta y apenas fueron inscritas en el año 2015 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa capital.

7. Además, de ser reales tales cesiones de bienes fiscales, existía una restricción a la posibilidad de enajenación que, contados los términos desde la ejecutoria de cada resolución, fenecía en el año 2020.
8. La NO demostración de buena fe exenta de culpa hace inviable acceder a las pretensiones.

### 3.8. ASUNTO FINAL

Es obligación de la Sala compulsar copias con destino a la Fiscalía General de la Nación y a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro para que se investigue la posible falsedad las resoluciones 3170 y 3175 del 2 de noviembre de 2007, emanadas de la Alcaldía Distrital de Santa Marta; y para que se determine el alcance penal o disciplinario de la inscripción de tales actos administrativos 7 años y 4 meses después, y el haberse permitido una compraventa en julio de 2015 cuando existía una prohibición de enajenación que expiraba en el año 2020.

### 3.9. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Barranquilla, Sala de Justicia y Paz con Funciones de Control de Garantías,

## RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de este incidente. En consecuencia, **SE MANTIENEN EN FIRME LAS MEDIDAS CAUTELARES** decretadas por esta Sala el 11 de octubre de 2017 sobre los predios identificados con matrículas inmobiliarias 080123879, 08083511 y 080124568 ubicados en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta

**SEGUNDO: COMPULSAR**, por Secretaría, copias auténticas de esta decisión, de los tres certificados de tradición y de las tres resoluciones que obran en este expediente *-por las que se hacen cesiones de bienes fiscales a particulares-*, con destino a la oficina de asignaciones de la Fiscalía de la ciudad Santa Marta y a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro, para los fines indicados en el punto 3.8 de esta decisión.

Decisión notificada en estrados. El abogado de la incidentante promovió y sustentó recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto *devolutivo*.

***(Original Firmado)***

**CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN**

Magistrado