

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN PENAL

EUGENIO FERNÁNDEZ CARLIER

Magistrado Ponente

AP646-2014

Radicación n° 42626

(Aprobado Acta n°46)

Bogotá, D. C., diecinueve (19) de febrero de dos mil catorce
(2014)

ASUNTO

La Sala resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de **Patricia Jaramillo Lema** contra la providencia de 21 de octubre de 2013, proferida por el Magistrado de Control

de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, mediante la cual negó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre la Finca Bellavista ubicada en el Municipio de Remedios, Antioquia, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria n° 027-18339 de la Oficina de Registro de Segovia, del mismo departamento.

HECHOS Y ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE

1. Carlos Mario Jiménez Naranjo, alias “Macaco”, postulado por el Gobierno Nacional al proceso de justicia y paz conforme a lo dispuesto en la Ley 975 de 2005, ofreció el inmueble arriba aludido para la reparación de las víctimas del conflicto armado, motivo por el cual, en audiencia preliminar de solicitud e imposición de medidas cautelares llevada a cabo el 2 de julio de 2009, el Magistrado de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Medellín decretó el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre dicho bien, el cual consta de 1.893 hectáreas.

Las medidas de embargo y suspensión del poder dispositivo fueron inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, el 22 de diciembre del referido año.

El 3 de julio de 2012, **Patricia Jaramillo Lema**, a través de apoderado, deprecó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre el inmueble. La solicitud fue sustentada en sesión de audiencia llevada a cabo el 6 de mayo de 2013, en donde además pidió que dicho bien fuera entregado a sus verdaderos propietarios y se ordenará la inscripción de la sentencia 520 de 9 de agosto de 2011 proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Medellín dentro del proceso de sucesión de María Luisa Lema Mejía y Tiberio Jaramillo Restrepo, radicado con el número 2004-00515, pues en la hijuela novena de la partición de herencia se le adjudicó el 16.66% de la hacienda Bellavista.

Manifestó que **Tiberio Jaramillo Restrepo** dejó seis herederos forzosos: **José Carlos, Tiberio, Clara Inés, Mónica, Juan Andrés y Patricia Jaramillo Lema**.

Respecto de la finca Bellavista, **Tiberio, Clara Inés y Juan Andrés Jaramillo Lema** permutaron sus derechos hereditarios con **José Carlos Jaramillo Lema**; negocio jurídico en el que no asintieron sus hermanas **Mónica y Patricia Jaramillo Lema**.

Agregó que **Tiberio Jaramillo Restrepo** transfirió en vida el derecho de dominio sobre el referido bien, de suerte que su representada tiene derecho a reclamar el 16.66% que le

corresponde sobre él, pues ella no ha permutado o cedido sus derechos herenciales.

2. El Magistrado de Control de Garantías corrió traslado de la solicitud a las demás partes, quienes intervinieron así:

2.1. La Fiscalía General de la Nación, representada por la Fiscal 25 de la Unidad Nacional de Fiscalías para la Justicia y la Paz, Subunidad Élite de Persecución de Bienes, manifestó que el inmueble fue ofrecido por **Carlos Mario Jiménez Naranjo** para la reparación de las víctimas, por lo que decretadas las medidas cautelares fue entregado en ese momento a Acción Social, con esos propósitos

En cuanto a las pretensiones de la incidentante y la falta de claridad sobre la situación jurídica del inmueble, solicitó y aportó pruebas, con la finalidad de dilucidar si Carlos Mario Jiménez Naranjo tiene el derecho de dominio sobre el fundo ofrecido

2.2. El representante de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – Fondo para la Reparación de Víctimas, no hizo pronunciamiento alguno acerca de la solicitud presentada.

No obstante, manifestó que el Fondo para la Reparación de Víctimas asistió a la diligencia de secuestro de la Finca “Bellavista” de la cual funge como secuestre, en virtud a la orden impartida por el Magistrado de Control de Garantías de Justicia y Paz del Distrito Judicial de Medellín. En consecuencia, como la finalidad es aclarar la situación jurídica del inmueble, aportó pruebas documentales y solicitó se decretaran las testimoniales que pidió.

2.3. El defensor del postulado se opuso a la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares. En tal sentido manifestó que el negocio jurídico sobre el inmueble fue producto de una transacción legal y no del arrebato o desplazamiento a sus propietarios o poseedores. Para demostrar su aserto aportó documentos y solicitó la práctica de pruebas testimoniales.

3. En desarrollo del trámite incidental, se recibieron los testimonios de **José Carlos y Mónica Jaramillo Lema, Jaime Alberto Palacios Calle y Héctor Fabián Gómez Ospina**, así como interrogatorio de parte a **Patricia Jaramillo Lema**.

DECISIÓN APELADA

El *a quo* negó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre el inmueble aludido. En tal sentido consideró

que la discusión jurídica gira alrededor de la titularidad del bien en cabeza del postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo**, la cual, concluyó, se acreditó con las pruebas que obran en la actuación.

En tal sentido destacó las declaraciones de **José Carlos Jaramillo Lema** y **Mónica Jaramillo Lema**, quedan cuenta que el inmueble fue entregado a aquél por su padre, **Tiberio Jaramillo**, cuando le reclamó la herencia deferida por su progenitora.

Por lo tanto, el inmueble quedó en poder de **José Carlos Jaramillo Lema** con fundamento en convenio de palabra que celebró con su padre. Así, cuando éste falleció, a pesar de que no tenía la intención de negociarlo, **Víctor García** le hizo un ofrecimiento para que se lo vendiera y se pusieron de acuerdo en los términos de la transacción, la cual versó sobre la totalidad de la finca, pero como ésta se encuentra aún a nombre de su padre, le prometió al comprador los derechos hereditarios de sus cinco hermanos.

Al respecto, destacó que **Mónica Jaramillo Lema** refirió que la finca Bellavista quedó en poder de su hermano **José Carlos** porque su padre se la entregó a título de herencia por la parte que le correspondía de su progenitora. Como se trató de

un negocio que únicamente incumbía a su padre y a **José Carlos**, ella no se opuso. En consecuencia, a su juicio, el dueño de la finca es éste, quien finalmente dispuso de ella, efectuando la venta aludida.

Por otra parte, considera que si bien es cierto **Patricia Jaramillo Lema** es coherente en lo expuesto durante su interrogatorio, quiso denotar que ignoraba la negociación celebrada entre su padre y su hermano **José Carlos Jaramillo Lema** sobre la finca “Bellavista”, pero de todas formas da cuenta que éste la vendió sin tener en consideración los derechos que podrían tener sus otros hermanos.

En tal sentido puntualizó que “al determinarse el conocimiento de ese negocio jurídico de compraventa, con ello basta para desestimar sus pretensiones al interior de este trámite incidental, puesto se tiene que la titularidad del bien ya se encuentra en cabeza de otra persona, en el caso de marras en el señor Carlos Mario Jiménez Naranjo.”

También señaló que las declaraciones rendidas por **Jaime Alberto Palacios Calle** y **Héctor Fabián Gómez Ospina** permiten concluir que **José Carlos Jaramillo Lema** vendió el inmueble aludido a **Víctor García**, quien lo adquirió a nombre de **Carlos Mario Jiménez Naranjo**.

Esta negociación fue conocida por **Patricia Jaramillo Lema**, como se desprende de lo declarado por **Héctor Fabián Gómez Ospina**, quien manifestó que para la época del negocio entre **José Carlos** y **Víctor García**, una de las hermanas de aquél lo visitó con **Fidel Lemay** le relató que aquél le había propuesto permutar sus derechos herenciales por unas bodegas de Medellín, circunstancia que fue reconocida por **Patricia Jaramillo Lema** en su interrogatorio.

Por otro lado, acotó que si bien es cierto **Mónica** y **Patricia Jaramillo Lema** no cedieron a **José Carlos** sus derechos herenciales en el inmueble aludido, no se debe olvidar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1871 del Código Civil, que la venta de cosa ajena es válida.

Finalmente, consideró que el negocio jurídico a través del cual el postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo** adquirió el inmueble es legal y por lo tanto debe continuar haciendo parte del Fondo para la Reparación a las Víctimas. Asimismo, que las diferencias entre **Patricia** y **José Carlos Jaramillo Lema** deben ser dirimidas ante los jueces civiles competentes, en *“aras de que dicha jurisdicción determine si esos negocios jurídicos fueron lícitos, o que se indemnizen los eventuales perjuicios ocasionados con la permuta ejecutada por José Carlos”*.

Por otra parte,le recordó al postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo**,la obligación que tiene de sanear el bien ofrecido para la reparación a las víctimas del accionar del grupo delictivo al que perteneció.

LA APELACIÓN

El apoderado de **Patricia Jaramillo Lemain**interpuso recurso de apelación contra la anterior decisión, con el objeto de que la Corte la revoque y en su lugar disponga el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre la finca Bellavista, para poder inscribir la sentencia emitida por el Juzgado Tercero de Familia de Medellín dentro del proceso de sucesión de **Tiberio Jaramillo Restrepo**.

En tal sentido, refirió, la legislación colombiana establece que la compra venta de inmuebles sólo se surte mediante el registro de la escritura pública a través de la cual se celebra el contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 756 del Código Civil. De manera que el comprador adquiere la propiedad del objeto material sobre el cual versa la transacción, siempre que concurren el título y el modo.

El artículo 1857 del Código Civil establece que el contrato de compraventa de inmuebles se reputa perfecto cuando se otorga mediante escritura pública.

En el caso bajo examen si la voluntad de **Tiberio Jaramillo Restrepo** hubiera sido la de negociar la finca Bellavista con su hijo **José Carlos Jaramillo Lema**, habría realizado los actos necesarios para legalizar el respectivo negocio jurídico, pero no fue así, porque según lo dijo éste y su hermana **Patricia Jaramillo Lema**, él decía las cosas a medias, de modo que unas eran ciertas y otras en broma, por ejemplo, regalaba el perro, el caballo y una vaca y al día siguiente los vendía.

La presunta negociación de palabra de la finca no puede tenerse en cuenta, pues **José Carlos Jaramillo Lema** acomodó su versión en el sentido de buscar un beneficio propio, dado que no pudo cumplir lo que había prometido, argumentando que había pagado a su padre la suma de 50 millones de pesos adicionales, para que le entregara la finca, circunstancia sobre la cual la única prueba que obra es su declaración.

Al respecto, relieves que **Mónica Jaramillo Lema** declaró que eso no es cierto, pues ella estuvo presente en todas las diligencias que adelantaba su padre y no observó que **José Carlos** le entregara dinero. Que a éste nunca se le otorgó

escritura, pero sí una autorización para que fuera a la finca, hecho que no constituye una venta.

De igual manera, no es cierto que **Tiberio Jaramillo Restrepo** en una reunión con los demás hijos manifestara que **José Carlos** se había quedado con la finca, pues éste expresó no estuvo presente en dicho encuentro.

Es tanto así, que ante la venta a [Carlos Mario Jiménez Naranjo] **José Carlos** permutó a sus hermanos **Tiberio, Clara y Juan Andrés Jaramillo** los derechos que les correspondía sobre el predio, por otras propiedades. Esta circunstancia demuestra que ninguno de sus hermanos estuvo de acuerdo con la supuesta entrega a él de la hacienda Bellavista por parte de su padre.

Mónica Jaramillo es confusa en su declaración, en ocasiones dice que la finca es de su padre, al punto que cuando escuchó en la radio que alias "**Macaco**" la había entregado para la reparación de las víctimas, llamó a la emisora para decir que estaban equivocados porque el predio pertenecía a su progenitor. En otras oportunidades indicó que en principio estuvo de acuerdo que su padre entregara la finca a **José Carlos**, como parte de la herencia de su señora madre, sin embargo, reclama el derecho que tiene sobre el predio, porque si

se sustrae dicho bien de la sucesión, **José Carlos** injustamente queda beneficiado.

Los testimonios de **José Carlos** y **Mónica Jaramillo Lemano** tienen sustento para deducir que entre él y **Tiberio Jaramillo Restrepo** haya existido un negocio de palabra, conforme con el cual éste le entregó a aquél por completo la hacienda, en razón de la parte que correspondía a **José Carlos** por la herencia de su señora madre, como así lo dijo el *a quo* en su decisión.

No encuentra explicación para que en el proceso de sucesión, cuando se hizo el inventario y avalúo de los bienes y se corrió traslado a las partes, **José Carlos Jaramillo Lema** no haya hecho manifestación alguna respecto al inmueble referido. Además, resultaba desproporcionado que reclamara el 50% del bien a título de herencia de su madre, porque en ella también tenían derecho todos sus hermanos.

Tampoco se puede considerar que entre **Tiberio Jaramillo Restrepo** y su hijo **José Carlos** se presentó una donación, pues la legislación civil en el artículo 1457 dispone que las donaciones de bienes raíces deben hacerse por escritura pública e inscribirse en el registro de instrumentos públicos.

En segundo lugar, en la etapa probatoria del incidente, se mencionó por la mayoría de quienes intervinieron, que **José Carlos Jaramillo Lema** negoció con **Víctor García** cuatro derechos hereditarios y prometió llegar a un arreglo respecto de los dos restantes, para de esa manera perfeccionar el negocio jurídico sobre la totalidad de la finca Bellavista.

En su testimonio, rendido el 27 de junio de 2013, dice que sobre la Finca Bellavista tenía cuatro derechos, que al momento de hacer la negociación con **Víctor García** le prometió la entrega de esas cuotas partes, porque no podía negociar las de **Patricia y Mónica Jaramillo Lema**. Por lo tanto, sólo son cuatro derechos los permutados mediante escritura pública.

Asimismo, destacó, que **José Carlos** dijo que cuando hizo la negociación con **Víctor García** le puso de presente que no podía hacer la escritura porque esa finca estaba en una sucesión, al punto que cuando el Magistrado le preguntó si había formalizado la negociación mediante escritura pública contestó: *“pienso que sí, pienso que alcancé a entregar cuatro derechos a **Héctor Fabián Gómez** porque en ese momento hicimos un cruce de escrituras entre los cuatro hermanos, **Juan Andrés, Tiberio y Clara Inés**, a ellos fue a quien cambié sus derechos”*.

La reclamación consiste en que **Patricia Jaramillo Lema** pide su derecho hereditario en la finca porque nunca lo vendió, por eso cuando la magistratura cuestionó a **José Carlos Jaramillo Lema** si negoció el de ella, respondió que prometió entregar los derechos de sus hermanas, de lo cual se infiere que no vendió todos los derechos hereditarios sobre la finca en cuestión.

Igualmente reseñó que **Patricia** y **Mónica Jaramillo Lema** manifestaron que su hermano **José Carlos** vendió los derechos hereditarios que les pertenecen. Asimismo, que su representada no ha enajenado su cuota parte del inmueble porque a pesar de que hubo oferta de permutas, no fue posible ninguna negociación debido al precio irrisorio de la propuesta.

También señaló que el apoderado del postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo**, en la sesión de audiencia de 21 de mayo de 2013, cuando se describió el traslado de la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares a las partes, dijo que de acuerdo con la promesa de compraventa celebrada entre su cliente y **José Carlos Jaramillo Lema** éste se comprometió a sanear los derechos herenciales que hacían falta para el traspaso integral del bien mediante escritura pública y seguidamente, supuso, que se trataba de los derechos herenciales de uno de los hermanos con esa vocación sobre los bienes relictos quien deprecó la partición, aspecto que ratificó

con los documentos que aportó para acreditar el estado jurídico del inmueble, en donde constan las gestiones adelantadas por **José Carlos** para sanear la propiedad del predio, respecto de los derechos herenciales pendientes de negociar.

No es cierto, asegura, que la finca “Bellavista” haya sido vendida integralmente a **José Carlos**, éste reconoció en su testimonio que sólo negoció cuatro cuotas partes con **Víctor García**, los cuales permutó a sus hermanos **Juan Andrés, Tiberio y Clara Inés Jaramillo Lema**, los otros dos derechos prometió entregarlos una vez llegara a un acuerdo con sus otros hermanos.

Lo anterior, insiste, lo evidenció el defensor del postulado cuando afirmó que la promesa de compraventa es prueba para decir que se realizó un negocio jurídico, conforme con el cual el vendedor prometió sanear los derechos hereditarios en cabeza de otras de sus hermanas para finiquitar el negocio jurídico; pero desde ningún punto de vista se puede afirmar que el postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo** sea el único titular de la finca Bellavista, como también lo sostuvo el *a quo* en su decisión.

El derecho de **Patricia Jaramillo Lema** no fue negociado ni permutado, y aún existe la obligación por parte del vendedor

de contar jurídicamente con esos derechos para dar cumplimiento a lo prometido. Sin embargo, con conocimiento de esa situación, es entregado para la reparación a las víctimas.

Concluyó que durante el trámite incidental quedó demostrado que a **José Carlos Jaramillo Lema** le pertenecen cuatro cuotas partes sobre el inmueble, esto es, el 66.66% de la finca Bellavista, de modo que la totalidad de la misma no es del postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo**.

No hay razón para que se niegue la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares, toda vez que a **Patricia Jaramillo Lema** le asiste derecho en la finca Bellavista, su pretensión sólo busca que se registre la decisión judicial emitida por el juzgado de familia, se proceda a iniciar el proceso divisorio y obtenga el porcentaje que le corresponde. Esto permitiría que se legalice la venta del inmueble y se cumpla con el fin que se persigue de reparación a las víctimas, lo que no sería procedente es que se pretenda reparar con la cuota parte de su representada, por lo que si se confirma la decisión censurada, ella sería otra ofendida, lo cual, a su vez, constituye un despropósito.

Finalmente, en relación con la venta de cosa ajena precisó es válida únicamente como contrato, como fuente de

obligaciones, pero no como medio eficaz para transferir el derecho de dominio, pues el derecho a la propiedad sobre el inmueble vendido permanece ileso, mientras no se extinga por el lapso del tiempo.

INTERVENCIÓN DE LOS RECURRENTES

1. El Delegado de la Fiscalía solicitó a la Corte confirme la decisión recurrida, toda vez que la prueba recaudada durante el trámite incidental da cuenta que la venta que **José Carlos Jaramillo Lema** hizo a **Carlos Mario Jiménez Naranjo** de la finca Bellavista, se sustentó en el acuerdo verbal que aquél hizo con su padre, **Tiberio Jaramillo Restrepo**, con fundamento en el cual éste le entregó el inmueble a título de herencia, como contraprestación recibió la suma de 50 millones de pesos, acuerdo que fue reconocido por **Mónica y Patricia Jaramillo Lema** en la declaración que rindieron durante el trámite del incidente, además de que también fue reconocida por **Clara Inés, Tiberio y Juan Andrés Camacho Lema**, quienes cedieron los derechos herenciales sobre el inmueble de **José Carlos**.

El negocio celebrado entre **José Carlos Jaramillo Lema** y **Carlos Mario Jiménez Naranjo** a través de terceros fue realizado de manera libre, espontánea y voluntaria, no obran

elementos de juicio con base en los cuales se pueda afirmar que se trató de una negociación fraudulenta.

Asegura que los argumentos expuestos por la “opositora” no son suficientes para disponer el levantamiento de la medida cautelar sobre un inmueble que el postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo** ofreció como un activo de su pleno dominio, el cual fue adquirido de manera legal. Además, las pruebas practicadas dan cuenta que se trató de un negocio legítimo, libre de cualquier vicio del consentimiento.

Finalmente acotó que la situación planteada por **Patricia Jaramillo Lema** es un asunto litigioso que debe resolver la jurisdicción civil, porque lo que se reclaman son sextas partes herenciales sobre el predio Bellavista, respecto del cual **Mónica y Patricia Jaramillo** no demostraron que hubiese efectuado desembolsos para los gastos de sostenimiento del mismo.

Además, no se puede perder de vista que el inmueble fue ofrecido por **Carlos Mario Jiménez Naranjo** en el proceso de justicia y paz, dentro del cual tiene la obligación de decir verdad.

2. El apoderado de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas, Fondo para la

Reparación de las Víctimas, y el defensor del postulado, pidieron se confirme la decisión cuestionada.

CONSIDERACIONES

1. La Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, conforme con lo dispuesto en el artículo 26, inciso 2°, de la Ley 975 de 2005, modificado por el artículo 27 de la Ley 1592 de 2012, en concordancia con el numeral 3° del artículo 32 de la Ley 906 de 2004, es competente para resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de **Patricia Jaramillo Lema** contra el auto de 21 de octubre de 2013, por medio del cual el Magistrado de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín negó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre la Finca Bellavista, ubicada en el municipio de Remedios, Antioquia, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 027-18339 de la Oficina de Registro de Segovia, en el mismo departamento.

2. El problema jurídico por resolver en el presente caso se circunscribe a determinar si con fundamento en el derecho herencial reconocido por el Juzgado Tercero de Familia de Medellín a **Patricia Jaramillo Lema** sobre el inmueble aludido,

es posible ordenar el levantamiento de las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo que pesan sobre el mismo, el cual fue ofrecido por **Carlos Mario Jiménez Naranjo** para indemnizar a las víctimas del Bloque Central Bolívar de las Autodefensas.

3. En tal sentido subyacen las siguientes hipótesis: (i) el inmueble fue vendido a **Carlos Mario Jiménez Naranjo** por **José Carlos Jaramillo Lema**, a quien se lo había entregado **Tiberio Jaramillo Restrepo**, su padre, y, por lo tanto, estaba legitimado para transferirlo a título de venta, y (ii) que pertenece a todos los herederos de la sucesión intestada de **María Luisa Lema Mejía** y **Tiberio Jaramillo Restrepo** y que aquél sólo vendió la cuota parte de sus derechos herenciales sobre el inmueble, así como las cuotas partes que permutó a sus hermanos.

4. En relación con el primer supuesto, las declaraciones de **José Carlos** y **Mónica Jaramillo Lema** son los únicos elementos probatorios que obran en tal sentido, las cuales, atendiendo la naturaleza jurídica del bien y el derecho real de herencia comprometido, no son suficientes para demostrar que la propiedad le fue transferida a título de herencia, donación o venta.

En tal sentido, los elementos de juicio aportados¹ informan que el proceso de sucesión de **María Luisa Lema Mejía** se inició conjuntamente con el de su cónyuge **Tiberio Jaramillo Restrepo**, es decir, con la muerte de la primerani el cónyuge sobreviviente ni los herederos iniciaron el proceso de liquidación correspondiente.

No obstante, tal situación no impedía a su cónyuge o a los herederos disponer de los derechos sobre los bienes que conformaban la masa sucesoral, siempre y cuando los negocios jurídicos se ajustaran a las preceptivas legales, esto es, hacerlo mediante escritura pública, con la advertencia que vendían sus derechos como universalidad jurídica, o de manera singular sobre un determinado bien o cuerpo cierto.

En efecto, en tratándose de la venta de una sucesión hereditaria necesariamente debe cumplirse la solemnidad de otorgarla mediante escritura pública, como lo dispone el artículo 1857 del Código Civil, requisito sin el cual la venta no se

¹ Cuaderno n° 3, documentos anexos a la solicitud de Patricia Jaramillo Lema para que dentro del proceso de justicia y paz se le reconocieran los derechos herenciales asignados por el Juzgado Tercero de Familia de Medellín, con la finalidad de que se aclare el certificado de matrícula inmobiliaria de la finca Bellavista, localizada en el Municipio de Remedios, Antioquia, en el sentido de que su derecho de una sexta parte sobre el mismo, reconocido dentro del respectivo proceso de sucesión, no se encuentra afectado. (Folios 1 a 60); cuaderno n° 4 (folios 1 – 79). En los folios 33 vto a 78 del último cuaderno, se observa copia del trabajo de partición y la sentencia aprobatoria del mismo.

reputa perfecta, aunque haya habido acuerdo en la cosa y en el precio.

La disponibilidad de los derechos herenciales en las condiciones anotadas, no conserva ninguna relación con la posesión que sobre un bien específico de la masa sucesoral ejerza cualquiera de los herederos. El artículo 757 *ibídem*, dispone que al momento de deferirse la herencia [fallecimiento del causante artículo 1013 *ibídem*], la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero, sin que ella lo habilite para disponer de manera alguna de un inmueble, mientras no proceda *(i)* el decreto judicial que da la posesión efectiva y *(ii)* el registro de la decisión judicial y de los títulos que confieren el dominio.

5. En el caso bajo examen, no se demostró que haya existido el negocio jurídico presuntamente celebrado entre **José Carlos Jaramillo Lema** y su padre, **Tiberio Jaramillo Restrepo**. Lo anterior a pesar de la mención que en tal sentido hicieron aquél y **Mónica Jaramillo Lema**, cuyas versiones establecen que él insistentemente solicitó a su padre le entregara la finca Bellavista con ocasión de la herencia deferida por **María Luisa Lema Mejía**, a lo cual accedió cuando lo autorizó para que ingresara al fundo, pero sin que con tal hecho haya efectuado por anticipado una asignación herencial, pues el

inmueble, como los demás bienes que conformaban la masa sucesoral, pertenecía a una sucesión hereditaria, hasta cuando ésta se liquidara.

Las actuaciones posteriores de **José Carlos Jaramillo Lema** confirman que conocía que jurídicamente no podía disponer del bien y que su padre solamente le había permitido el ingreso a la hacienda aludida. En efecto, en la declaración que rindió manifestó que cuando **Víctor García** lo contactó para negociar la finca, le dijo que solamente podía entregarle la posesión porque el bien pertenecía a una sucesión² y al celebrar la promesa de compraventa se comprometió a entregarle los derechos sucesorales de sus cinco hermanos³.

Por otro lado, a pesar de que hace alusión a la existencia de un negocio jurídico precedente entre él y su padre, en el proceso de sucesión no lo hizo valer, simplemente se allanó a la voluntad de la mayoría de los herederos para que los bienes de la masa herencial fueran divididos entre los seis hermanos por parte iguales, es decir, en sextas partes, como mecanismo para garantizar la igualdad, pues según explicó **Patricia Jaramillo Lema**, así cada uno de los herederos participaba tanto de los bienes económicamente provechosos como también de los que tenían menor valor.

² Record 30:34 sesión de 27 de junio de 2013

³ Record 42:15 ibídem

6. Lo anterior confirma la segunda hipótesis, es decir, que el inmueble pertenece a todos los herederos de **María Luisa Lema Mejía** y **Tiberio Jaramillo Restrepo**, y que **José Carlos Jaramillo Lema** vendió la cuota parte de sus derechos y las que logró le permutaran **Juan Andrés, Tiberio** y **Clara Inés Jaramillo Lema**.

7. La circunstancia de que el bien pertenecía a una sucesión fue conocida por el promitente comprador, inicialmente **Víctor García** a través de quien actuaba el postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo**, y posteriormente por éste, cuando suscribió el segundo contrato de promesa de celebrar contrato de compraventa⁴, en cuya cláusula primera consta:

*“OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir a título de compraventa, a EL PROMITENTE COMPRADOR (sic) quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de acuerdo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, **la posesión material y los derechos herenciales...**”*

Y en el párrafo de la cláusula tercera, el vendedor expresamente se obligó a:

⁴ Folios 235 – 237 cuaderno de pruebas n° 4

“... a entregar los demás derechos herenciales que hagan parte del bien.”

Por esto es por lo que habiéndose celebrado la promesa de compraventa el 19 de abril de 2004, fecha en la cual el vendedor recibió 500 millones de pesos pactados como precio de la compraventa, acordaron que la entrega material sería el 20 de mayo de 2004 y el otorgamiento de la escritura el 20 de marzo de 2007, es decir, se estipuló el plazo que consideraron suficiente para culminar el proceso de sucesión.

No obstante, aun cuando vendedor y comprador tenían conocimiento que el objeto del negocio jurídico que celebraron versaba sobre los derechos y acciones herenciales vinculados con la finca Bellavista, no la realizaron mediante escritura pública, como lo dispone el artículo 1857 del Código Civil, circunstancia que explica por qué fijaron un plazo aproximado de tres años para el otorgamiento de la escritura, y a su vez, la razón para que **Carlos Mario Jiménez Naranjo** no compareciera como cesionario al proceso de sucesión a reclamar los derechos prometidos en venta.

Al respecto, se observa en el certificado de tradición y libertad del inmueble⁵ que **José Carlos Jaramillo Lema** efectuó las negociaciones con los demás herederos en el año 2007. En efecto, acorde con las anotaciones 3, 4, 5 y 6 de dicho documento, el 6 de diciembre, mediante escritura pública n° 607 de la Notaría Quince de Medellín, permutó los derechos hereditarios de **Juan Andrés Jaramillo Lema**; el 26 del mismo mes, por medio de escritura pública n° 35 3500 (sic) de la Notaría Novena de Medellín, efectuó similar negocio jurídico con **Tiberio Jaramillo Lema**; y el 28 de noviembre, a través de la escritura pública n° 3530 de la misma notaría, adquirió los de **Clara Inés Jaramillo Lema**, la cual posteriormente fue objeto de aclaración mediante escritura n° 1153 del 24 de abril de 2008, respectivamente.

8. Así las cosas, dentro del proceso de justicia y paz, reglado por las Leyes 975 de 2005 y 1592 de 2012 y sus correspondientes decretos reglamentarios, no se puede tener por cierto que **Tiberio Jaramillo Restrepo** entregó a **José Carlos Jaramillo Lema** la finca Bellavista, localizada en el Municipio de Remedios, Antioquia, a título de asignación por la herencia que le correspondía por el fallecimiento de su progenitora, pues se trata de una circunstancia que éste no alegó y demostró dentro del proceso de sucesión de **Tiberio**

⁵Folios 60 – 61 cuaderno n° 3

Jaramillo Restrepo y María Luisa Lema Mejía, tramitado en el Juzgado Tercero de Familia de Medellín; escenario natural para su discusión.

Por el contrario, se itera, la actuación de **José Carlos Jaramillo Lema** demuestra que consintió en los derechos que sobre el inmueble tenían los demás herederos, al punto que les propuso negociar con él sus cuotas partes, como consecuencia de lo cual realizó permutas con **Juan Andrés, Tiberio y Clara Inés Jaramillo Lema**, como forma de cumplir lo pactado en la promesa de compraventa, documento en el cual hizo alusión a que el inmueble pertenecía a la sucesión y se comprometió a entregar sus derechos herenciales.

9. Por otro lado, si bien es cierto los derechos hereditarios de **Patricia y Mónica Jaramillo Lema** fueron comprometidos en la promesa de compraventa que **José Carlos** celebró con **Carlos Mario Jiménez Naranjo**, lo que puede configurar una venta de cosa ajena, la misma sólo genera obligaciones para los contratantes, pero no para los derechohabientes que en este caso no han dispuesto de la cuota parte asignada en la partición.

Al respecto, la Corte Constitucional en la sentencia C-174 de 2001, al decidir sobre la exequibilidad del artículo 1871 del Código Civil, señaló:

...[e]n aquellos sistemas que le confieren a la sola voluntad de las partes -vendedor y comprador- el poder de transferir y adquirir el derecho sobre la cosa, la titularidad del vendedor es presupuesto de validez del contrato –nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet-; mientras que en aquellos en los cuales el vendedor tan solo se obliga a transferir “tradere”, o a garantizar la posesión pacífica de la cosa negociada –dare-, tal titularidad resulta indiferente al contrato, porque el comprador asume el riesgo contractual de que la transferencia y la entrega de la cosa vendida, se den o no se den, en tanto que el vendedor garantiza su ejecución y, de no producirse, una, otra, o ambas, se obliga a resarcir el daño causado –res aliena venire potest-. Es decir que en el primer caso la compraventa es un contrato traslativo, en tanto que en el segundo este mismo contrato es simplemente obligacional.

Ahora bien, si el contrato de compraventa solo genera obligaciones, la venta de cosa ajena, aunque válida, no produce efectos para el titular del derecho negociado; mientras que un contrato traslativo requiere para su validez el consentimiento o la posterior ratificación del verdadero dueño, por ser modo de adquirir y transmitir el derecho sobre la cosa vendida.

Por lo anterior les asiste razón a los intervinientes, y a la Vista Fiscal, cuando se detienen en la necesidad de distinguir con claridad el sistema jurídico que rige las relaciones patrimoniales en nuestro ordenamiento, porque, como lo destaca el vocero de la Academia Colombiana de Jurisprudencia, tal distinción informa no solo las fuentes de las obligaciones, sino también el modo de adquirir los derechos reales.

Dice don Luis Claro Solar al referirse al sistema elegido por Don Andrés Bello:

“El sabio redactor de nuestro Código, no teniendo en el antiguo derecho, ni en el Código francés precedentes que poder seguir, y preocupado de la necesidad de constituir la propiedad inmueble sobre una base de publicidad que fuera sólida garantía de dominio y del régimen hipotecario se inspiró en lo que a éste respecto existía en aquella época en varios Estados de Alemania.”⁶

La trascendencia de tal distinción fue destacada por don Andrés Bello en el mensaje que sirvió de preámbulo al Código Civil Chileno, en los siguientes términos:

*“La transferencia y la transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas como he dicho las servidumbres, exigen una tradición; y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro conservatorio. Mientras ésta no se verifique, **un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna**⁷.”(destaca la Corte)*

Interpretando el sentido del anterior aparte, dice don Luis Claro Solar:

“Lo que se ha entendido decir en estos conceptos del Mensaje es que con respecto a los contratos que constituyen títulos traslaticios de dominio, la inscripción es la única forma de tradición que la ley admite y que la inscripción, como tal, dá al adquirente, no la propiedad libre y saneada de toda carga o gravamen, sino como la tenía el tradente; de modo que si éste no es el verdadero dueño de la cosa,

⁶ Claro Solar Luis, “Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado”, Tomo Séptimo, De los Bienes II, Editorial Jurídica de Chile, Editorial Temis, 1992, página 315.

⁷ *Ibidem* página 323.

aunque tenga posesión inscrita, no transfiere al adquirente, conjuntamente con la posesión, otros derechos que los que él tenía y tales como los tenía. Idéntica es la disposición del Código Austriaco de 1811 y ambos códigos están conformes con la ley romana (..)”⁸.

Y más adelante el mismo autor sostiene:

(..) Para nuestro derecho civil en que el dominio y los demás derechos reales no se adquieren por el solo efecto de los contratos; para nuestro derecho civil en que la venta de cosa ajena vale, precisamente, porque la venta por si sola no está llamada a traspasar el dominio, sino a servir de título a la transferencia que debe efectuar el deudor, como cumplimiento de su obligación de transferir la cosa al comprador, la imposibilidad en que puede encontrarse el heredero para hacer en forma legal la tradición del dominio del inmueble hereditario que ha enajenado (..) no puede afectar a la validez del título (..)”⁹.

Así las cosas, al parecer de la Corte, de la lectura del artículo 1871 en estudio, se desprende con claridad que el legislador Colombiano optó por el sistema jurídico en que el consentimiento simplemente genera obligaciones, como principio regulador de las relaciones patrimoniales, facultad que le ha sido conferida por los artículos 58 y 150 numerales 2º y 10 de la Constitución Política, en cuanto son los derechos patrimoniales adquiridos conforme a la legislación civil los que el ordenamiento superior garantiza, y la expedición de códigos, en éste como en otros aspectos de la legislación, se encuentra entre los deberes que a éste órgano del poder público le corresponde asumir.

En consecuencia, teniendo en cuenta que la partición aprobada mediante sentencia de 9 de agosto de 2011, proferida

⁸ *Ibidem* página 325.

⁹ *Ibidem* pagina 359.

por el Juzgado Tercero de Familia de Medellín¹⁰ dentro del proceso de sucesión de **María Luisa Lema Mejía** y **Tiberio Jaramillo Restrepo**, asignó a cada uno de los herederos una sextaparte de la finca Bellavista, para la Salalo pertinente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 906 de 2004, aplicable al proceso de justicia y paz reglado en la Ley 975 de 2005, por virtud del principio de complementariedad, conforme con lo contemplado en el artículo 62 de la misma, es autorizar su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, como lo solicitó **Patricia Jaramillo Lema** en el escrito que dio inició al presente trámite incidental, sin perjuicio de los derechos en litigio y que además deriven de la posesión ejercida y de las mejoras efectuadas por el postulado **Carlos Mario Jiménez Naranjo**, aspectos en los cuales se procederá a modificar la decisión apelada.

Lo anterior en cuanto no se advierte como posible el levantamiento de las medidas cautelares decretadas, pues demostrado quedó que **José Carlos Jaramillo Lema** vendió la finca como cuerpo cierto y, además de entregarla posesión materialmente, se comprometió a transferir los derechos herenciales de él y sus hermanos, de los cuales al final solamente logró acumular cuatro, que inexorablemente deben continuar haciendo parte del Fondo para la Reparación de las

¹⁰Folios 57 vto – 58 cuaderno n° 3

Víctimas, pues las permutas que realizó con **Tiberio, Juan Andrés** y **Clara Inés Jaramillo Lema** tuvieron como finalidad cumplir el contrato de promesa de compraventa que años atrás celebró con **Carlos Mario Jiménez Naranjo**, quien ofreció el bien con el propósito de reparar a las víctimas de su accionar delictivo, situación que es suficiente para mantener el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo decretados oportunamente, dejando a salvo los derechos de las partes para que ante la autoridad competente resuelvan la validez y eficacia de los contratos celebrados.

10. En consecuencia, la Sala adicionara la decisión apelada en el sentido de conferir autorización especial a la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Segovia, Antioquia, para que registre el trabajo de partición de la herencia, aprobado mediante sentencia judicial proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Antioquia, dentro del proceso de sucesión de **María Luisa Lema Mejía** y **Tiberio Jaramillo Restrepo**.

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

RESUELVE

Primero. Adicionar la providencia impugnada en el sentido de conferir autorización especial al Registrador de la Oficina Instrumentos Públicos de Segovia, Antioquia, para que registre en el folio de matrícula inmobiliaria n° 027-18339, correspondiente a la Finca Bellavista ubicada en el Municipio de Remedios, Antioquia, la partición aprobada mediante sentencia judicial dentro del proceso de sucesión de **María Luisa Lema Mejía** y **Tiberio Jaramillo Restrepo**.

Segundo. Confirmar la decisión apelada en cuanto negó el levantamiento de la medidas cautelares decretadas sobre el inmueble aludido, por las razones expuestas.

Líbrese las comunicaciones respectivas.

Contra esta decisión no proceden recursos.

Comuníquese, cúmplase y devuélvase

FERNANDO ALBERTO CASTRO CABALLERO

JOSÉ LUIS BARCELÓ CAMACHO

JOSÉ LEONIDAS BUSTOS MARTÍNEZ

EUGENIO FERNÁNDEZ CARLIER

MARÍA DEL ROSARIO GONZÁLEZ MUÑOZ

GUSTAVO ENRIQUE MALO FERNÁNDEZ

EYDER PATIÑO CABRERA

LUIS GUILLERMO SALAZAR OTERO

NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA

Secretaria