

REPÚBLICA DE COLOMBIA



SALA PENAL

Radicado: 05001 6000248 2023-21033

Indiciados: Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño

Delito: Obtención de documento público falso y estafa agravada

Decisión: Revoca

Magistrado Ponente: Gabriel Fernando Roldán Restrepo

Aprobado en acta No. 34

Medellín, veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

1.- VISTOS

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la fiscal, el defensor del denunciante José Manuel Hernández Franco, y el representante de las víctimas Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, contra la decisión proferida el 1 de diciembre de 2023, por el Juez Veinticinco Penal del Circuito de Medellín, de no acceder a la cancelación de registro obtenido fraudulentamente.

2.- ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. El 19 de abril de 2023, José Manuel Hernández Franco, Notario Único de Caldas, instauró denuncia penal en contra de Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, por la presunta comisión de los delitos de estafa, falsedad ideológica en documento público y fraude procesal. Encontrándose la actuación en indagación.

2.2. En audiencia del 13 de julio de 2023, se sustentó la petición de cancelación de registro obtenido fraudulentamente así:

2.2.1. Fiscalía

Explicó que la investigación se encuentra en etapa de indagación por el delito de obtención de documento público falso en contra de Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, en tanto, al parecer indujeron en error al Notario 17 del Circulo de Medellín, a fin de que realizara una escritura pública de hipoteca sobre un bien que ya habían vendido a Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, por valor de \$698.000.000 que fueron debidamente pagados, esto aprovechándose de que la venta no había sido registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos figurando aún como propietarios; con lo cual, también se defraudó económicamente a los acreedores hipotecarios quienes no recibieron el pago de intereses por el préstamo de \$300.000.000, debiendo acudir a la jurisdicción civil.

Resaltó que la denuncia fue presentada por el Notario Único de Caldas, Dr. José Manuel Hernández Franco, en tanto, evidenció que se presentaron a la notaría Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, en calidad de vendedores, con el fin de otorgar escritura pública de compraventa N°455, sobre el local comercial N°124 ubicado en el Centro Comercial Monterrey, habiendo recibido el valor total de la compra, pero por llamada que le realizó el contador de los compradores Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, se comprobó que el bien no figuraba a nombre de ellos, por lo que, se procedió con la liquidación de rentas departamentales y registro de instrumentos públicos, pero fue devuelta con la nota de que al inmueble le figuraba un embargo, constatándose que los hermanos Betancur Castaño posterior a esa venta, constituyeron sobre ese bien una hipoteca abierta sin límite de cuantía – Escritura N° 2022 del 10 de septiembre de 2021- a favor de varias personas, afectación que fue ordenada por un juzgado civil y que se encuentra pendiente de remate.

Indicó que el denunciante, a través de una investigadora dactiloscópica pudo determinar, según el examen de las huellas de Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, que en efecto hipotecaron el local comercial que previamente había sido vendido a Juan Rafael Vélez González y Blanca Cecilia Guerra Valle.

Refirió que obran en la actuación los siguientes elementos:

- Escritura Pública N° 455 del 9 de marzo de 2020, Notaria Única de Caldas. –venta del inmueble a Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González -
- Escritura Pública N° 2002 del 10 de septiembre de 2021. –Hipoteca-
- Escritura Pública N° 279 del 13 de febrero 2020, Notaría 22 de Medellín –compra del bien por parte de los denunciados-
- Declaración jurada de Blanca Cecilia Guerra Valle.
- Ampliación de denuncia
- Declaración de Luz Marina Jaramillo Franco y Liliana Patricia Agudelo Franco.
- Declaración de Jairo Andrés Sepúlveda Herrera. –contador de Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González-
- Copia contrato de promesa de compra venta entre los denunciados y las víctimas.
- Certificado de libertad y tradición.
- Certificado de matrícula inmobiliaria 001492129 – ver anotaciones N° 29, 30 y 31-.
- Copia expediente digital del Juzgado Primero Civil de Ejecución de Sentencias.
- Certificado expedido por el Juzgado Primero Civil de Ejecución de Sentencias que evidencia que el inmueble está legalmente secuestrado.
- Informe investigador de campo realizado por perito experto en dactiloscopia.

Describió que las conductas al parecer realizadas por Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, se encuadran en los delitos de **obtención de documento público falso y estafa** –arts. 188 y 146 del CP-; y atendiendo a que Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González son las víctimas que tienen un interés legítimo para que el bien sea saneado, pues la hipoteca se realizó cuando los indiciados ya no eran los propietarios del mismo, y teniendo derecho a que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban, evitándose que el delito y el perjuicio se prologue en el tiempo, solicitó de conformidad con el artículo 101 de la Ley 906 de 2004 se cancele la escritura pública N° 2022 del 10 de septiembre de 2021, mediante la cual, se protocolizó la hipoteca y la anotación N° 30 del 30 de septiembre de 2021 donde fue registrada ante la Oficina de Instrumentos públicos.

Agregó que, si bien existen otras víctimas, como los acreedores hipotecarios, debe otorgársele prioridad a Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, por ser los primeros adquirientes del bien y quienes fueron desconocidos al momento de hipotecarse afectando sus derechos; adicionalmente, los indiciados se presentaron a la agencia de arrendamiento del local comercial a fin de indicar que no hicieron la venta del mismo sino una cesión de ese contrato, generando que los señores Guerra Valle y Vélez González no percibieran los cánones privándolos del uso y goce del mismo; sumado a que no puede omitirse que cursa un proceso ejecutivo estando el bien pendiente de remate, lo que les generaría un daño mayor.

2.2.2. Ministerio público.

Solicitó se acceda a la pretensión de la fiscal, aclarando que el ente persecutor está en mora de acudir ante el juez de garantías a solicitar la respectiva orden de captura y realizar imputación, lo que hubiese facilitado la petición de cancelación de registro; y agregó que a su juicio los acreedores hipotecarios no están exentos de culpa, pues debieron verificar si los indiciados seguían siendo propietarios legítimos.

2.2.3. Representante acreedores hipotecarios (María Magdalena Ángel Tamayo, Juan Fernando Quintero Hernández, Aura Cecilia Hernández Hernández, Nohelia de Jesús Ramírez Hernández, Marta Cecilia Hernández y Luz Estela Londoño de Gómez).

Resaltó que sus representados son acreedores de buena fe exenta de culpa, y fue el Notario Único de Caldas quien omitió el principio de publicidad del acto, existiendo un nexo causal entre lo realizado por los indiciados y el funcionario público quien dejó engavetada por año y medio la escritura pública; agregó que al momento de estudiar el certificado de libertad y tradición no advirtió que hubiese sido obtenido de forma fraudulenta, pues claramente se evidenciaba quienes era los propietarios, entonces, si el Notario hubiese hecho lo que le competía esto no hubiese sucedido.

2.2.4. Representante denunciante José Manuel Hernández Franco – Notario Único de Caldas-.

Solicitó se acceda a la pretensión, en tanto, se ajusta a lo dispuesto en artículo 101 de la Ley 906 de 2004 y sentencia C-060 de 2008, que indica que las medidas de cancelación de registros falsos son necesarias para el restablecimiento de los derechos de las víctimas siempre que exista certeza del carácter apócrifo de los títulos de propiedad o registros fraudulentos, sin que ello este atado a una sentencia condenatoria.

2.2.5. Representante de las víctimas Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González.

Indicó que no existe cuestionamiento alguno acerca de que Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González compraron un local comercial otorgándose la respectiva escritura pública, pero mientras se efectuada el registro los vendedores hipotecaron el bien a terceras personas, por tanto, existe una tipicidad objetiva del delito de estafa, falsedad en documento o fraude procesal, y por ello precisamente el Notario de Caldas formuló la denuncia.

Explicó que no hay duda tampoco sobre la pertinencia de la medida a favor de quienes después de pagar \$700.000.000 por un local, se han visto privados de la posibilidad de registrarlo y de percibir los arrendamientos, por tanto, debe protegerse los derechos de los primeros afectados o adquirientes.

2.3. Los días 9 de agosto, 23 de septiembre, y 27 de octubre de 2023, se adelantaron audiencias en las que nuevamente y en igual sentido los intervinientes hicieron alusión a la petición, terminando el juez en la última diligencia por vincular a un tercero que pudiese verse afectado con la decisión, esto es, Eduardo Jaramillo Londoño, quien solicitó un embargo de remanentes.

3.- DECISIÓN

Mediante decisión de 1 de diciembre de 2023, el juez de instancia negó la petición de cancelación de registro obtenido fraudulentamente, al considerar que, si bien hubo mala fe de los indiciados al haber recibido el dinero de la hipoteca, y a su vez, un engaño económico con Juan Rafael Vélez González y Blanca Cecilia Guerra Valle; lo que hicieron ellos fue aprovecharse de una situación ajena por fuerza mayor derivada del hacinamiento por la pandemia del COVID.

Entonces, en este caso podría tipificarse el delito de alzamiento de bienes, más no el de la estafa pues no se configuran los elementos del tipo, en tanto, la premeditación o planeación para el engaño fue posterior, cuando los indiciados se percataron de que no había sido registrada la escritura e hicieron la hipoteca.

Consideró que los derechos de buena fe deben ser respetados, y la Corte ha indicado que en el sistema de registro de instrumentos públicos hay una prioridad o rango, así el artículo 3 Literal C de la Ley 1579 de 2012, establece que salvo las excepciones establecidas en la ley el primer acto registrable que se radique tiene preferencia sobre cualquier otro que se haga con posterioridad aun si hubiese sido expedido con fecha anterior, igualmente, el Consejo de Estado ha explicado que ese principio impone al registrador hacer las inscripciones según el orden en que sean solicitadas, implicando esto que los turnos sean inalterables.

Advirtió que el primero en el tiempo lo es en el derecho, por ello no se puede anular el título a los acreedores hipotecarios, y tampoco existen las pruebas suficientes o elementos para hacerlo, en tanto, no se advierte que hubiesen sido obtenidos fraudulentamente a pesar de que sean parte de un fraude, y reiteró que la estafa exige previamente planeación, maquinación, engaño, o falsas certezas respecto a las víctimas, lo que no advirtió.

Finalmente, exhortó a la fiscalía para que investigue a los indiciados con celeridad y se unifique con las demás estafas.

4.- MOTIVO DE APELACIÓN

4.1. La fiscal indicó que el juez de instancia no realizó una adecuada argumentación jurídica ni valorativa, desconociendo que la petición derivó de la conducta desplegada por los indiciados; esto es, estafa agravada y obtención de documento público falso. Adicionalmente, omitió reconocer que, si se hallaban los elementos suficientes, al obrar en la actuación la escritura pública de hipoteca obtenida fraudulentamente, conforme al artículo 101 del CPP, entonces se demostró la configuración de los presupuestos allí descritos.

Explicó que se evidenció la calidad del engaño, los artificios y artimañas realizadas por los indiciados para obtener un provecho ilícito, tanto que a la fecha no han cumplido el pago de intereses ni capital y de hecho los acreedores decidieron acudir a las vías civiles para provocar el acatamiento del pago de la deuda.

Reiteró que el juez desconoció el artículo 22 del CPP concerniente al restablecimiento del derecho que al tener rango de principio rector, tiene prevalencia y debe aplicarse obligatoriamente sobre cualquier otra disposición –art. 26 CPP y 250 numeral 6 CN-, por tanto, era su deber restablecer los derechos conculcados a las principales víctimas Juan Rafael Vélez González y Blanca Cecilia Guerra Valle, pues con justo título adquirieron el bien, y lo indiciados no debieron hipotecar una propiedad que no era de ellos así no estuviese registrada en la oficina de instrumentos públicos. Entonces, en este caso no se perfeccionó el modo, pero si el título, por lo que se indujo en error al Notario 17 ocultándole que ya habían vendido el bien, lo que sumado al no registró de la venta, originó el engaño de los acreedores hipotecarios.

Consideró que claramente existe una tensión entre las víctimas, pero debe dársele prelación los esposos Vélez González y Guerra Valle quienes fueron los primeros que adquirieron el bien, operando el principio del primero en el tiempo lo es en el derecho, y los acreedores hipotecarios cuentan con otros mecanismos para restablecer sus derechos.

Solicitó se revoque la decisión, y en su lugar, se ordene la cancelación del registro de la hipoteca N° 2002 del 10 de septiembre de 2021; así mismo, se disponga la cancelación de la anotación N° 30 del 30 de septiembre de 2021, del folio de matrícula inmobiliaria.

4.2. El delegado del ministerio público, una vez destacó la innecesaridad de los constantes aplazamientos de las audiencias, indicó que sería del caso solicitar la nulidad de la decisión por falta de motivación, pero ello solo conllevaría a que continúe la dilatación de la actuación, por tanto, pide su revocatoria ante las antinomias y contradictoria argumentación.

Explicó que acuerdo a lo mencionado por la fiscalía los delitos base son la obtención de documento público falso y la estafa agravada, pero a su juicio y de acuerdo a los hechos jurídicamente relevantes observa que también se

configura el fraude procesal, pues la escritura pública se llevó a registrar a sabiendas que era espuria, engañando al registrador para inscribirla, por tanto, no solo se debe cancelar el registro de instrumentos públicos en razón a que es producto de ese fraude sino anular la escritura pública obtenida de manera fraudulenta ante el Notario 17, pues los indiciados ocultaron que el bien ya no era de ellos.

Resaltó que el artículo 22 del CP solo exige la acreditación objetiva del delito, y este caso lo fueron dos punibles graves la estafa agravada, obtención de documento público falso, y fraude procesal.

4.3. El apoderado de Juan Rafael Vélez González y Blanca Cecilia Guerra Valle, indicó que el juez desconoció el problema básico, pues el actuar doloso de los indicados al cometer las conductas punibles hizo trascender de la órbita civil a la penal; además, se equivocó al mencionar que no se configuran los elementos constitutivos del delito de estafa, pues la doctrina ha admitido que puede existir una víctima del engaño y otra del despojo, y en este caso, el punible no se materializó al momento de la venta sino cuando los indiciados decidieron hipotecarlo a sabiendas que lo habían vendido, lucrándose del dinero producto de la venta más el del crédito hipotecario.

Resaltó que si bien hay un conjunto de víctimas priman los derechos de las afectadas iniciales del delito que son sus representados; y no obstante, se deben respetar los derechos de los terceros buena fe, olvidó el juez que no se restablecen derechos de terceros de buena fe en desmedro de los de las víctimas del delito, esto es, lo primeros ceden a los segundos, tal y como lo ha planteado la jurisprudencia.

Explicó que es cierto que el primero en el registro es el que tiene el derecho, pero ello opera cuando no se trata de una actuación dolosa encaminada a violentar las prerrogativas de los que tenían vocación de ser titulares del bien, entonces no se puede ser posible que sus poderdantes paguen por la compra de un establecimiento de comercio otros se aprovechan de la falta del registro de la escritura e hipotecan el bien defraudando a terceros, y de pronto desaparecen sus derechos, entonces, no advirtió el juez que el artículo 22 del CP le imponía la protección de los afectados por el delito, fruto del actuar doloso y premeditado de los indiciados. Y, si consideraba el a

quo que no se configuraba la estafa, si mencionó el delito de alzamiento de bienes, lo que le daba cobertura a la situación.

Finalmente, indicó que, si bien procedería la declaratoria de nulidad por indebida argumentación, solicita se revoque la decisión y en su lugar se cancelen las anotaciones de la matrícula inmobiliaria relativas a la hipoteca, así mismo, se inscriba la propiedad del inmueble de sus poderdantes, y que los acreedores hipotecarios persigan sus intereses a través de otros medios.

4.4. La apoderada del denunciante José Manuel Hernández Franco, una vez aludió a que se adhieren a los argumentos presentados por la fiscalía, el procurador y representante de víctimas, procedió a mencionar detalladamente los hechos jurídicamente relevantes a fin de evidenciar que se encuentra acreditada la ocurrencia de los delitos de estafa y obtención de documento público falso, así mismo, el actuar doloso de los indiciados al constituir una hipoteca sobre un bien que no les pertenecía e incumpliendo con el pago de dicha acreencia, cursando en este momento un proceso ejecutivo con medida cautelar de embargo y secuestro, así como embargo de remanentes, lo que aumenta el perjuicio económico de los propietarios, en tanto, el bien salió automáticamente del comercio.

Refirió, respecto al derecho de propiedad de las víctimas del delito con prelación sobre los otorgados a terceros, conforme al artículo 22 de la Ley 906 de 2004 y la sentencia C-839 de 2013, que en este caso, el restablecimiento del derecho de propiedad de los afectados supone devolver las cosas al estado anterior; esto es, al momento previo de la constitución de la hipoteca. De tal manera que se hace necesario la cancelación, tanto del título obtenido de manera fraudulenta, como de los registros del inmueble -sentencia C-060 de 2008-. Y, El hecho de que existan acreedores hipotecarios de buena fe no es un argumento válido para negarse a la petición, pues de conformidad con la jurisprudencia invocada, se estarían perpetuando las consecuencias del actuar delictivo, por lo que tienen prelación las víctimas directas del delito.

Solicitó se revoque la decisión, ordenando la cancelación del título de escritura pública hipoteca N° 2002 del 10 de septiembre de 2021, de la Notaría 17 y la anotación N° 30 y siguientes.

4.5. No recurrentes

4.5.1. El apoderado de los acreedores hipotecarios, advirtió que el denunciante; esto es, el notario de Caldas carece de legitimidad para recurrir, en tanto, ha pretendido postularse como víctima cuando no lo es, a la luz de lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 906 de 2004-, pues nadie puede alegar su propia culpa - sentencia C-083 de 1995-. Y es claro que fue uno de los culpables de la situación, ya que su actuar originó la controversia.

Explicó que en el ordenamiento civil existe un orden de prelación de créditos –art. 1602 del CC-, y el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, estableció que en primer orden se encuentra el dinero, entre ellos, los créditos hipotecarios–art. 752 CC-, así mismo, se indica que registro del título traslativo de dominio no es facultativo, lo que significa que existe en este asunto una concurrencia de culpas entre el Notario de Caldas y los compradores, pues la experiencia enseña que quien adquiere un bien no espera ni 1 ó 3 años para verificar si en efecto fue inscrito, pues máximo a la primera o segunda semana se está pendiente del trámite. Y, resaltó que en Colombia la sola escritura no otorga el dominio, por lo que, es deber de quien adquiere registrarlo.

Advirtió que se presenta en este asunto un aprovechamiento de error ajeno, y no es cierto que exista una falta de motivación de la primera instancia, pues los argumentos fueron suficientes y contundentes; solicitó se confirme la decisión, y se compulsen copias en contra del procurador, no solo por el continuo irrespeto a los apoderados de las víctimas sino por las manifestaciones permanentes e irrespetuosas ante el juzgado e injuriosas ante él como parte.

4.5.2. El apoderado de Eduardo Jaramillo Londoño, explicó que en el ordenamiento colombiano existen actuaciones que requieren solemnidades, esto es, si se compra un inmueble, pero no lo registro ese bien sigue siendo del antiguo propietario, por ende, los propietarios del local no son Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, pues solo era de ellos si se hubiese hecho el registro, por ende, los hermanos Betancur hipotecaron un bien que era de ellos.

Finalmente, explicó que respecto a su representado cuando demandaron, se dieron cuenta de que los indiciados tenían un inmueble a nombre de ellos, sobre el cual estaba cursando un proceso y por eso pidieron

los remantes, en consecuencia, lo que les interesa es que se cumpla la ley civil, y se reconozca la culpa de los compradores.

Solicitó se confirme la decisión.

5.- CONSIDERACIONES

Es competente la Sala para resolver el asunto sometido a estudio acorde con lo normado en el artículo 34 numeral 1 de la Ley 906 de 2004, y comoquiera que el límite del recurso lo impone la parte apelante, se atenderá estrictamente a esa argumentación para dar respuesta a la censura.

Sea lo primero indicar que no se advierte en este caso alguna irregularidad sustancial que amerite la declaratoria de la nulidad, por lo que se procederá con el examen del asunto de la siguiente manera:

5.1. Falta de legitimidad o interés jurídico del denunciante, José Manuel Hernández Franco –Notario de Caldas-, para apelar el auto que negó la cancelación de registro obtenido fraudulentamente.

Sobre el particular, de manera pacífica y reiterada la jurisprudencia ha indicado:

“La Corte ha señalado de manera reiterada que constituye presupuesto del derecho a la impugnación el interés jurídico del sujeto procesal que pretende, a través del ejercicio de los recursos, la reparación de un desmedro causado con una decisión judicial, cuando lo que se persigue es remover, mejorar o atemperar una situación que resulta gravosa, criterio desde luego extensivo y aplicable a la casación.”¹

En ese sentido, es claro que el interés para recurrir está ligado al perjuicio o agravio que se le ocasiona al apelante, y en este caso, si bien, los directamente afectados con los hechos son los compradores del bien y los acreedores hipotecarios, también lo es que al parecer los sucesos se facilitaron por el obrar de la Notaria de Caldas, en consecuencia, cualquier decisión que se emita en esta instancia al respecto podría resultarle gravosa, en tanto es

¹ CSJ. Sala Penal. Auto del 23 de enero de 2008, radicado 27.278. Y, Rad. 60702 de 2022

manifiesta esa causación de un daño indirecto como consecuencia de los delitos investigados.

5.2. Petición cancelación de registro obtenido fraudulentamente.

El artículo 22 de la Ley 906 de 2004, establece:

“Cuando sea procedente, la Fiscalía General de la Nación y los jueces deberán adoptar las medidas necesarias para hacer cesar los efectos producidos por el delito y las cosas vuelvan al estado anterior, si ello fuere posible, de modo que se restablezcan los derechos quebrantados, independientemente de la responsabilidad penal”.

Y, el artículo 101 de la Ley 906 de 2004, indica:

“En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente. (texto subrayado declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-395-2019)

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida. (texto subrayado declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-060-08)...

Al respecto, la sentencia C-839 de 2013 declaró condicionalmente executable el inciso segundo de dicha norma, al apreciar que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro, cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente; y en sentencia C-395 de 2019 indicó además que de acuerdo al artículo 22 de la Ley 906 de 2004 el restablecimiento del derecho es un principio rector del procedimiento penal que no está supeditado a la responsabilidad penal, por ende, se puede reconocer en cualquier etapa del proceso.

Adicionalmente, la jurisprudencia ha indicado:

“...en orden a asegurar el restablecimiento del derecho en cualquier momento de la actuación procesal, con independencia de los resultados de las acciones penal y civil, en múltiples asuntos ordenó la cancelación

de los registros obtenidos de manera fraudulenta, por tratarse de una garantía en favor de la víctima, de «orden intemporal» (Corte Constitucional CC C-060-2008), que «dimana directamente de la Constitución Política y de la cual no puede sustraerse el juez» (Cfr. CSJ SP, 31 jul. 2009, rad. 30983; STP 31 may. 2012, rad. 59485; SP, 21 nov. 2012, rad. 39858; AP, 28 nov. 2012, rad. 40246; AP, 11 dic. 2013, rad. 42737; AP5402-2014, 10 sep. 2014, rad. 43716; y CSJ SP, 3 jun. 2020, rad. 54131).”²

Ahora bien, ante el enfrentamiento de los derechos de los terceros de buena fe y las víctimas del delito, ha explicado la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia:

“...esta Corporación ha dejado en claro que cuando se presentan confrontaciones entre los derechos de las víctimas y los derechos de los terceros de buena fe, prevalecen los de los primeros, por cuanto el delito no es fuente generadora de derechos. Así, en sentencia SP4367-2020 en radicado 54480, se expuso:

“En efecto dado el papel de las víctimas en el proceso penal, a partir de las previsiones legales y consideraciones de la Corte Constitucional en juicios de constitucionalidad de normas procesales penales, la Sala reconoce la prevalencia de sus derechos sobre los de los terceros de buena fe”

Así mismo afirmó que de ocurrir la cancelación de registros a favor de la víctima:

“...las partes pueden ofrecer pruebas e impera el principio de contradicción, de modo que si a pesar de ellas, la víctima tiene mejor derecho, será el tercero incidental o de buena fe quien deba asumir las nuevas cargas, esto es, acudir a la jurisdicción civil para que le sean indemnizados los perjuicios derivados de la cancelación del registro del bien o título que poseía y de su entrega al propietario, solo así la medida resulta eficaz y apropiada a ese fin”

La anterior postura no es novedosa, pues la Corte Suprema de Justicia, desde antes de la Constitución de 1991, ha sostenido que el delito no es fuente de derechos. Así dejó lo sentado en sentencia del 3 de diciembre de 1987, al estudiar una acción de inexequibilidad contra el artículo 53 del Decreto 050 de 1987 (Código de Procedimiento Penal), frente a la cancelación de registros falsos. En aquella oportunidad se indicó:

*“Como la protección de la propiedad privada en nuestro ordenamiento constitucional se condiciona a su adquisición con justo título y de acuerdo con las leyes civiles, no encuentra la Corte vicio de inconstitucionalidad alguno en que el legislador le haya impuesto al juez penal la obligación de ordenar la cancelación de los títulos espurios, pues además de ser consustancial a su misión la restitución de los bienes objeto del hecho punible para restablecer el estado predelictual, (restitutio in pristinum) **la adquisición de ellos aún por un tercero de buena fe, no es lícita en razón del hecho punible que afecta la***

² CSJ. Sala Penal. Rad. 55598 de 2021

causa de su derecho y que el juez penal debe declarar de oficio para restablecer el derecho de la víctima.

Se trata de una forma de resarcimiento del daño que tiende a restablecer el quebranto que experimenta la víctima del hecho punible mediante la restitución originaria de los bienes objeto material del delito. Pero la orden del juez penal y su ejecución no agotan el deber indemnizatorio del procesado de quien puede exigirse el pleno resarcimiento del daño en el proceso penal mediante la constitución de parte civil, o en proceso civil una vez decidida la responsabilidad penal.

No se puede cuestionar entonces el deber que le impone la ley al juez de ordenar la cancelación de los registros espurios, simplemente por ser una función que tradicionalmente cumplía el juez civil en el correspondiente proceso de nulidad del acto jurídico vertido en el documento adulterado, ya que en razón del principio de la unidad de jurisdicción al juez penal se extiende la competencia para decidir sobre cuestiones civiles vinculadas con el hecho punible y por tanto complementarias con la defensa jurídica y social del crimen.

Aceptar la pretensión del actor de anonadar la integridad del precepto acusado, implicaría reconocer que el delito puede ser fuente o causa lícita de aquellos derechos que la Constitución denomina 'adquiridos con justo título' y que deben ser protegidos por la ley aun en detrimento de los derechos del legítimo titular, de los que pretendió despojarlo el autor del hecho criminal." (Subrayado fuera del texto).

La decisión de la Corte Suprema de justicia marcó un hito importante, pues reconoce la facultad que el legislador le otorgó al juez penal para ordenar la cancelación de títulos obtenidos fraudulentamente, y además, establece que si los bienes son adquiridos por terceros de buena fe, éstos, de manera desafortunada para sus intereses, tendrán que ceder ante los derechos de las víctimas directas del delito, el cual no tiene la capacidad de generar derechos en virtud a un principio de rango constitucional que indica que el Estado debe proteger la propiedad adquirida con justo título, proclama que se reprodujo en el artículo 58 de la Constitución Política de 1991. La sentencia de la Corte Suprema de justicia ha servido como argumento de autoridad frente a las decisiones de la Corte Constitucional (verbi gratia sentencia SU-036 del 3 de mayo de 2018).³

Igualmente, desde tiempo atrás ha explicado:

"...demostrada la tipicidad objetiva de la conducta punible que da origen a la expedición de los títulos espurios y que a su vez posibilita la fraudulenta inscripción en el registro, el derecho del tercero a que se mantenga su titularidad sobre determinado bien, desaparece y, por ende, pierde cualquier relevancia frente al que le asiste a la víctima del injusto de que cesen los efectos producidos por el delito y las cosas vuelvan al estado anterior, esto es, a como se encontraban antes de cometerse aquél.

Por ello, concurra o no al proceso penal el tercero de buena fe, si la Fiscalía acredita la falsedad del título que sirvió de fundamento al registro de negocios jurídicos posteriores al delito, procede la cancelación de uno y otro, subsistiendo en el tercero adquirente la posibilidad de acudir a la justicia civil a fin de obtener

³ CSJ. Sala Penal. Rad. 58513 de 2022.

el resarcimiento de los perjuicios e indemnizaciones a que haya lugar por parte de quien le enajenó el bien, o, si es su deseo, intervenir en el incidente de reparación integral con el exclusivo fin de que el penalmente responsable le repare el daño causado con la conducta punible...”⁴

Lo que significa que el artículo 101 de la Ley 906 de 2004 aplica en cualquier fase del proceso siempre que se cumpla lo allí dispuesto y lo contenido en la sentencia C-060 de 2008, así mismo, en todos los casos, “*sin excepción, prima el derecho de la víctima del delito a que se privilegie el título obtenido justamente, sobre el del tercero a que se mantenga un título derivado de un acto fraudulento, sin importar su condición, vale decir, si es de buena o mala fe, exenta o no de culpa.*”⁵

En este caso quedó demostrado:

- i) Que mediante escritura pública N° 455 del 9 de marzo de 2020, de la Notaria Única de Caldas, Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, en calidad de vendedores, transfirieron a título de venta a Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, el derecho de dominio y posesión material del local N°124 ubicado en la primera planta de Monterrey Gran Centro Comercial, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-492129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, zona sur.
- ii) Mediante escritura N° 2002 del 10 de septiembre de 2021, de la Notaria 17 del Circulo de Medellín, Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, en calidad de propietarios, constituyen hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre el local N° 124, a favor de María Magdalena Ángel Tamayo, Juan Fernando Quintero Hernández, Aura Cecilia Hernández Hernández, Nohelia de Jesús Ramírez Hernández, Marta Cecilia Hernández y Luz Estela Londoño de Gómez.
- iii) Según nota devolutiva del 21 de febrero de 2023, la Escritura Publica N° 455 del 9 de marzo de 2020, no fue registrada por

⁴ CSJ. Sala Penal. 42737 de 2013

⁵ Ídem.

cuanto sobre el bien se encuentra vigente un embargo –
Anotación N° 31-.

- iv) En el certificado de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, respecto al bien con matrícula inmobiliaria N° 001-492129, se destacan las siguientes anotaciones: N° 029 del 28 de febrero de 2020, escritura N° 279 del 13 de febrero de 2020, compraventa entre Martin Wainer, en calidad de vendedor, y Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño, compradores; N° 030 del 30 de septiembre de 2021, Escritura N° 2002 del 10 de septiembre de 2021 de la Notaria 17 de Medellín, hipoteca abierta sin límite de cuantía, constituida por Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño a favor de María Magdalena Ángel Tamayo, Juan Fernando Quintero Hernández, Aura Cecilia Hernández Hernández, Nohelia de Jesús Ramírez Hernández, Marta Cecilia Hernández y Luz Estela Londoño de Gómez; y, N° 031 del 25 de abril de 2022, embargo ejecutivo con acción personal.
- v) Informe investigador de laboratorio del 13 de junio de 2023, con la siguiente conclusión, entre otras: la impresión decadactilar correspondiente a Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño obrante en la escritura pública N° 455 del 9 de marzo de 2020 se identifica con la impresión decadactilar de la escritura pública N° 2002 del 10 de septiembre de 2021.

De lo que se infiere que Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño vendieron a Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González un local comercial, pero pese haberse suscrito la respectiva escritura pública, el bien no fue registrado por circunstancias que se desconocen, por lo que los indiciados haciéndose pasar por aun propietarios aprovecharon esa situación para hipotecar el bien a favor de terceros y realizar el correspondiente registro, percibiendo tanto los valores de la venta como del crédito hipotecario.

Aspecto fáctico y probatorio que bastaba para que el juez de instancia evidenciara sin necesidad de dilatar tanto el asunto, que por lo menos la tipicidad objetiva del delito de obtención de documento público falso si se encontraba demostrada, esto por cuanto, la función fedataria del notario es un

documento público, en el que se limita a certificar la realización de un acto con base en las declaraciones otorgadas por los intervinientes, entonces, cuando un particular induce en error a un notario, para que en ejercicio de sus funciones, extienda o protocolice una escritura ideológicamente falsa, incurre en el punible descrito en el artículo 288 del CP.⁶

Por tanto, cuando Héctor Luís Betancur Castaño y Cristian Camilo Betancur Castaño acudieron a la Notaria 17 de Medellín a constituir hipoteca abierta sobre el local N° 124, a sabiendas que previamente lo habían vendido a Blanca Cecilia Guerra Valle y Juan Rafael Vélez González, indujeron en error al notario para que expidiera una escritura pública con manifestaciones ajenas a la verdad, lo que configura objetivamente la comisión de dicha conducta.

Por ende, acreditada esa falsedad del título que sirvió de fundamento al registro, lo que procedía era la cancelación del registro obtenido fraudulentamente, pues si bien existen unos terceros de buena fe, de manera desafortunada sus intereses ceden ante los derechos de las víctimas directas del injusto, en tanto, el delito no es fuente válida de derechos, teniendo esos terceros conforme la jurisprudencia en cita, la posibilidad de acudir a la jurisdicción civil o intervenir en el incidente de reparación integral en el evento que los indiciados sean declarados penalmente responsables.

En consecuencia, demostrados los presupuestos que hacen surgir el derecho a volver la situación al momento previo a la comisión del delito, se ordenará la cancelación de la escritura pública N° 2002 del 10 de septiembre de 2021 de la Notaria 17 del Circulo de Medellín, y la cancelación de las anotaciones N° 30 y 31 del folio de la matricula inmobiliaria número 001-492129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

5.3. Compulsa de copias a petición del apoderado judicial de los acreedores hipotecarios.

Al revisar lo obrante en la actuación específicamente lo ocurrido en audiencia del 1 de diciembre de 2023, no se aprecia que el actuar del delegado del ministerio público amerite tal medida, sin embargo, si el apoderado de los acreedores hipotecarios considera que dicho interviniente incurrió en alguna

⁶ CSJ. Sala Penal. Rad. 51745 de 2019

falta disciplinaria o penal, puede promover las quejas o denuncias penales que estime pertinentes a fin de poner en conocimiento los hechos que advierta que por su connotación deben ser investigados.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN -Sala Décima de Decisión Penal-**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la decisión objeto de apelación, por la cual la Juez Veinticinco Penal del Circuito de Medellín resolvió negar la petición de cancelación de registros obtenidos fraudulentamente.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la escritura pública N° 2002 del 10 de septiembre de 2021 de la Notaria 17 del Circulo de Medellín, y las anotaciones N° 30 y 31 del folio de la matricula inmobiliaria número 001-492129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

TERCERO: Frente a esta decisión no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GABRIEL FERNANDO ROLDÁN RESTREPO
MAGISTRADO

JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ CALLE
MAGISTRADO

NELSON SARAY BOTERO
MAGISTRADO

Firmado Por:

Gabriel Fernando Roldan Restrepo
Magistrado
Sala Penal
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nelson Saray Botero
Magistrado
Sala Penal
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jose Ignacio Sanchez Calle
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 014 Penal
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f3dea2be47d5817392a261e9e86cda865708413d3a6edc9a1f862152a1433344**

Documento generado en 29/02/2024 02:14:47 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>