



## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

### SALA PENAL DE JUSTICIA Y PAZ

### MAGISTRATURA DE CONTROL DE GARANTÍAS

Cinco (5) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

**Auto No. 175**

**(Acta 020)**

Radicado

08001221900020230005700

#### I. ASUNTO

La sociedad A AGROPECUARIA TRIPLE A MÚNERA Y CIA S. EN C. (*en adelante La Sociedad, la demandante o la incidentante*), a través de apoderado judicial, ha promovido **incidente de oposición de terceros a medidas cautelares** con relación al predio rural de 38 hectáreas conocido como “VILLA DEL CARMEN” o “LAS PALMERAS” (*en adelante el bien, el predio, el inmueble o, simplemente, LAS PALMERAS*), identificado con MI 340-92223, que se ubica en el municipio de Santiago de Tolú, Sucre.

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<sup>1</sup>.

## II. ANTECEDENTES

1. A solicitud de la Fiscalía General de la Nación, esta Magistratura de Control de Garantías, a través del [Auto 421 del 30 de septiembre de 2022](#), decretó las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre el predio rural LAS PALMERAS.

El bien fue denunciado por el postulado ÁNGEL MIGUEL BERROCAL DORIA, excombatiente del Bloque Montes de María de las AUC, como una propiedad adquirida por **RODRIGO ANTONIO MERCADO PELUFFO** (*Alias CADENA*) en la época en que militó en ese GAOML. Para ello actuó a través de LUIS ALBERTO AYALA BERTEL (*su cuñado*) y MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL (*señalada por los postulados José Oswaldo Tavera Blanco y Carlos Enrique Verbel Vitola como testaferro y encargada de recibir los dineros que las AUC recibían de contratos públicos*).

2. El 4 de agosto de 2023 la sociedad radicó solicitud de incidente de oposición de terceros a medida cautelar.

<sup>1</sup> Nota: Esta providencia tiene hipervínculos.

3. El 18 de septiembre de 2023 se inadmitió la demanda ([Acta 64 de 2023](#)).
4. Luego de la subsanación, la demanda fue admitida el 5 de octubre de 2023; en la misma audiencia se agotaron las solicitudes probatorias y se proveyó al respecto ([Acta 69 de 2023](#)).
5. Las pruebas se practicaron los días 4, 5, 6, 7 y 18 de diciembre de 2023 ([Acta 79 de 2023](#)), lo mismo que el 20 de febrero de 2024 ([Acta 10 de 2024](#)). En la última de las fechas se agotaron los alegatos de conclusión.

### III. DEMANDA

#### 1. Hechos

Se narraron de la siguiente forma:

1. JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA, es médico veterinario de profesión, graduado de la Universidad de Antioquia en el año 1991; en el año de 1994, en ejercicio de su profesión llegó a la zona del Golfo de Morrosquillo, a trabajar desarrollando labores de administración en diferentes fincas de la región.

2. JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA, llevaba más de 12 años residiendo en la zona del Golfo de Morrosquillo, consecuencia de sus actividades laborales y su ejercicio profesional, por lo que con los ahorros producto de su trabajo y las utilidades de su negocio de compra y venta de ganado, el señor MÚNERA tomó la decisión de adquirir un predio en la zona con el fin de ampliar su negocio ganadero que estaba en crecimiento.

3. El señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA, por medio de su amigo y conocedor de la zona Pedro Ricardo, se entera que está en venta el predio identificado con el folio de matrícula No. 340-92223, y en vista que, el señor MÚNERA llevaba varios años frecuentando el lugar y conocía el inmueble, decidió empezar las negociaciones para la

*adquisición del predio.*

*4. Las negociaciones se adelantaron con el señor CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA quien era el titular de los derechos de dominio del predio. Este señor era muy conocido por los habitantes de la zona por ser trabajador de una familia prestante de la ciudad de Montería, los BECHARA VELÁSQUEZ.*

*5. Al iniciar el interés por la adquisición del predio, se le indagó al señor BALLESTEROS sobre las características, tradición y condiciones del predio. El señor comentó que el predio lo adquirió con un dinero prestado y lo estaba pagando a cuotas a la señora MARTHA VELÁSQUEZ DE BECHARA, quien era su jefe, y quien le tenía mucha confianza al señor BALLESTEROS dado los años de relación laboral que tenían. Sin embargo, al estar incumpliendo con los pagos decidió venderlo y salir del compromiso económico que adquirió. Esta situación fue entendible por parte del señor MÚNERA, pues al igual que todas las personas de la zona, conocían la relación laboral existente entre el señor CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA y la familia BECHARA VELÁSQUEZ.*

*6. Después de hacer las indagaciones sobre el predio con los demás vecinos y con la certeza de que todo estaba en orden, se llegó a un acuerdo económico con el señor CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA, el negocio se cerró por un valor de ciento noventa y cinco millones de pesos (\$195.000.000 m/l) -cinco millones de pesos (\$5.000.000) por hectárea-, el cual era un valor promedio que se manejaba en la zona por el momento, que el señor MÚNERA pagó por medio de diferentes consignaciones bancarias y cheques. Finalmente, se corrió la Escritura Pública No. 2448 del 15 de diciembre de 2006, de la Notaría Tercera (3) de Montería.*

*7. Transcurridos años después, tiempo en el que siempre mantuvo la administración del predio mi representado, se da el divorcio con la señora LUZ BEATRIZ BETANCUR, por lo cual el señor MÚNERA, con la intención de proteger el patrimonio familiar, así como garantizar el futuro de sus hijos, constituyó mediante la Escritura Pública No. 1884 del 14 de abril de 2013 de la Notaría Veintiuna (21) de Medellín, la sociedad A AGROPECUARIA TRIPLE A. MUNERA Y CIA. S. EN C., identificada con el NIT 900.654.001-9 y la cual está compuesta por 20 cuotas de las cuales 9.999,00 le pertenecen a AMALIA MÚNERA BETANCUR, 9.999,00 son propiedad de ALEJANDRO MÚNERA BETANCUR, ambos hijos de mi representado y 2,00 de las cuotas pertenece a JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA, quien es a su vez es socio gestor y representante legal de la dicha sociedad.*

*8. En razón de la constitución de LA AGROPECUARIA, mediante la Escritura Pública No. 3019 del 28/09/2013 de la Notaría veintiuna (21) de la ciudad de Medellín, el señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA aportó a dicha sociedad el predio identificado con el FMI 340-92223, tal y como consta en la anotación 05 de fecha 07/11/2013.*

9. Es importante poner de presente a este Honorable Tribunal que, en el año 2014 el señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA fue incluido en el Registro Único de Víctimas por la Resolución no. 2014-473231 del 23 de mayo de 2014 (FUD.ND000242092) por cuenta de una AMENAZA de la cual fue víctima desde el mes de junio de 1993, por parte de los grupos armados ilegales tanto guerrilla como autodefensas. Por dicha amenaza se desencadenaron toda una serie de extorsiones, que se vio obligado a pagar por miedo a retaliaciones contra él y su familia, situación que lo obligó a inicialmente dejar de frecuentar la zona y en últimas a desplazarse del área del Golfo de Morrosquillo.

10. Para el año 2016, en razón a la solicitud realizada por las solicitantes ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN y PATROCINIA MERCADO BARRAGÁN, la Unidad de Restitución de Tierras profirió Resolución No. RS 00101 DEL 26 DE FEBRERO DE 2016 por medio de la cual decidió NO INCLUIR en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente los predios identificados con el folio No. 340-22135; No. 340-60616; No. 340-4272; No. 340-22429; No. 340-1392; No. 340-4332; de los cuales tres (3) de ellos hicieron parte del englobe identificado con el folio No. 340-92223 del cual es propietaria LA AGROPECUARIA.

11. De igual forma, en ocasión a la solicitud de inclusión realizada por el señor CRESCENCIANO SILGADO BERRÍO, sobre el predio denominado "VIETNAM" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-1392, ubicado en el municipio Santiago de Tolú, departamento de Sucre y el cual se encuentra englobado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-92223, hoy de propiedad de LA AGROPECUARIA, la Unidad de Restitución de Tierras profirió la RESOLUCIÓN NO. RR 00823 DE 27 DE ABRIL DE 2018 por medio de la cual decidió NO INCLUIR en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente dicho predio, toda vez que la Entidad consideró que el peticionario al verse descubierto en sus imprecisiones testimoniales.

12. Respecto al uso del predio "LAS PALMERAS", en la actualidad está dedicado a la ganadería de levante, consistente en ingresar ganado macho de 160 Kg y sacarlo cuando este alcance los 300 Kg, todo esto en un periodo aproximado de 14 meses. El área tiene una capacidad de carga de 50 animales en este tipo de explotación y está compuesta por potreros con pasto, cercas y bebederos. Este predio no cuenta con casa, instalaciones o corrales, por lo que las labores sobre los ganados se realizan en un predio vecino.

13. Como consta en la anotación No. 16 y subsiguientes del FMI No. 340-92223, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA, SALA DE JUSTICIA Y PAZ ordenó la inscripción de la medida cautelar de embargo en proceso de justicia y paz (Rad. 2022-00042-00) y la suspensión provisional a la libre disposición de dominio por el referenciado proceso del que trata la Ley 975 de 2005.

14. Mi representada contrató los servicios del investigador de la defensa WILLIAM FERNANDO MOLINA TORRES, técnico profesional de

*servicio de policía y criminalística, quien practicó las entrevistas a las personas relacionadas con el predio, sobre las que se profundizará en el siguiente numeral. Los resultados de su investigación, se explicará a detalle más adelante, a efectos de sustentar la necesidad y conducencia de las pruebas testimoniales que se le solicitarán a este Despacho las cuales acreditan la buena fe exenta de culpa de LA AGROPECUARIA.*

*15. El investigador WILLIAM FERNANDO MOLINA TORRES, en ejercicio de la labor encomendada, entrevistó al señor EDWARD COBO TÉLLEZ, conocido bajo el alias de “DIEGO VECINO”, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.262.291; al señor JULIO MANUEL HERAZO JULIO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.814.289; y al señor CARLOS EDUARDO CAVELIER MARTÍNEZ. Todos estos con relación directa o indirecta con el predio de propiedad de LA AGROPECUARIA, y quienes en sus declaraciones concordaron que en manera alguna mi representada y su predio, estuvieron involucrados con grupos armados actores del conflicto armado. Dichas entrevistas se aportan con los formatos suministrados por el señor MOLINA TORRES y que fueron firmados por cada uno de los entrevistados, los cuales son aportados con este libelo.*

## **2. Pretensión**

El abogado la expuso en los siguientes términos:

*Se reconozca a mi representada AGROPECUARIA TRIPLE A MUNERA Y CIA S. en C, como adquirente de buena fe exenta de culpa del predio denominado “LAS PALMERAS” identificado con el folio de matrícula No. 340-92223 y, en consecuencia, se ordene el levantamiento de la medida cautelar.*

## **IV. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

### **1. Apoderado de la sociedad demandante**

Insiste en el levantamiento de las medidas cautelares:

Su representada obró con buena fe exenta de culpa. // Se demostró que el señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA no llegó a comprar el predio aprovechándose de la desmovilización de la AUC, en realidad era un morador de la zona y administrador de fincas ampliamente conocido. // Aunque los testigos reconocen que en la región se presentaron hechos de violencia — *resaltó especialmente lo dicho por el señor CARLOS EDUARDO CAVELIER MARTÍNEZ y alias “DIEGO VECINO”*—, ninguno da cuenta de que se hubiese presentado una venta forzada. // La declaración de CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA enseña que negoció de manera voluntaria, que tuvo una sociedad con la familia BECHARA, que el inmueble fue pagado en varios contados, lo visitó y averiguó por los antiguos propietarios —*como la señora MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, quien era una abogada que trabajaba con las alcaldías del departamento de Sucre*—. // Para la época en que el caballero MÚNERA MÚNERA adquirió, ninguno de los miembros de la cadena de tradición “*estaban al margen de la Ley*”. La condena de la señora MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL data del año 2010 (*sic*), mientras que su prohijado compró en el año 2006. // El inmueble conocido como “VILLA DEL CARMEN” o “LAS PALMERAS” no tuvo relación con el Bloque Montes de María de las AUC, lo que se infiere de las declaraciones de los postulados que acudieron al incidente de oposición en calidad de testigos —*MANUEL DE JESÚS CONTRERAS BALDOVINO afirmó que no conocía a LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, desconoció el bien “Las Palmeras” como propiedad de las AUC (eso sí, reconoció “El Palmar”). JOSÉ OSWALDO TAVERA BLANCO indicó que conoció a MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, pero como una abogada asesora no relacionada con la organización. EDELMIRO ALBERTO ANAYA GONZÁLEZ indicó que desconocía quién era la señora CARMICHAEL y que alias “CADENA” hubiese adquirido inmuebles en la zona de Pita o si los puso a nombre de la familia AYALA BERTEL.*— // Hay una confusión entre las fincas “Las Palmeras” y “El Palmar”, esta

última sí fue reconocida por los miembros de las AUC como una propiedad del grupo —su centro de operaciones— en la que se cometieron ilícitos. Los postulados no conocen “Las Palmeras” ni los predios que se englobaron para darle origen // Es poco probable que MIGUEL ÁNGEL BERROCAL DORIA conociera los negocios y propiedades de alias **CADENA** pues había un “hermetismo” frente a los bienes de la organización; en todo caso, este desmovilizado operó en la zona urbana, no en el área rural. // Aunque se cuestionó la reputación de los integrantes de la tradición, especialmente de LUIS ALBERTO AYALA BERTEL dada su relación con **CADENA**, esa circunstancia podría constituir un indicio de que tuvo la propiedad en calidad de testaferro, empero, no se probó esa situación; además, el comandante paramilitar utilizaba para esos menesteres a su esposa y a su abogado. // El inmueble ha sido investigado en diversos procesos —tres de restitución de tierras propuestos por los señores ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN, PATROCINIA BARRAGÁN MERCADO y CRESCENCIANO SILGADO, y uno de carácter penal derivado de la denuncia de EDITH MERCADO MOGUEA— y en ellos se ha demostrado que fue adquirido bajo los parámetros legales y no tiene vínculos con las AUC. // El señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA es una víctima, por lo que el Estado no puede ser tan exigente y “quitarle” el bien, pues puede constituir una revictimización. // Frente al desconocimiento de su representado del gravamen hipotecario que pesaba sobre el bien, afirma que no es un problema mayor, pues quedó claro que antes de la compra se había saldado esa obligación y sólo estaba pendiente la solemnidad del levantamiento a través de escritura pública.

## 2. Fiscalía 29 de la Dirección de Justicia Transicional

Pide que se mantengan las medidas cautelares por las siguientes razones: No se demostró que se hubiese obrado con buena fe exenta de culpa. // El señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA no adoptó medidas para establecer el origen de la finca, verificar sus condiciones jurídicas y descartar actividades ilegales en ella, ni verificó la cadena de tradición —de haberlo hecho habría notado irregularidades como demoras en los registros de los instrumentos públicos y las ventas rápidas que se presentaron luego de la presencia del grupo armado—. Pese a que el caballero era un comerciante de ganado residente en la zona desde el año 1994, conocido por el señor EDWAR COBOS TÉLLEZ, al momento de adquirir el inmueble —que se encuentra ubicado en una región fuertemente azotada por el conflicto armado— no se esforzó por incrementar los controles para hacer el negocio como le impone la Ley a quien alega un mejor derecho que las víctimas del conflicto armado. Era previsible que cualquier predio en ese lugar estuviese relacionado con hechos de violencia. // Las fincas “La Palmera” y “El Palmar” se diferencian por su ubicación —la primera en Pita y la segunda en Rincón del Mar—, su área, las actividades desarrolladas en ellas —en “Las Palmeras” había cultivos y era ocupada por **CADENA**, mientras que “El Palmar” era un centro de operaciones de las AUC—. En todo caso, los postulados LEONARDO FLÓREZ y JOSÉ OSWALDO TAVERA BLANCO informaron que el predio “Las Palmeras” fue comprado con dineros de la organización, pero no advirtieron que allí hubo un centro de operaciones del grupo. // EDWAR COBOS TÉLLEZ indicó que no conoció todos los bienes de la organización pues la situación financiera era controlada por **CADENA**, quien acostumbraba a poner las propiedades a nombre de su familia, dentro de los que se encuentra su esposa, MERY DEL CARMEN AYALA BERTEL y los hermanos de aquella, quienes fueron vinculados a la organización desde el año 2007 con las elecciones, incluso uno

de ellos fue nombrado como Secretario de Despacho por exigencia del comandante paramilitar. // Se acreditó la violencia sistemática que enfrentó el corregimiento de Pita del municipio de Tolú en la que se ubica el inmueble. // El bien es el resultado de un englobe adquirido por LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, cuñado de **CADENA**, quien un mes después lo pone en manos de la señora MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, condenada el 15 de diciembre de 2008 por ser la encargada de recaudar los dineros para la financiación del grupo, incluso, se le endilgó que después de la desmovilización pasó bienes a nombre de exmilitantes. // MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL vendió el inmueble a CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA, quien tres meses después lo negocia con JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA. Resalta que BALLESTEROS GUEVARA es una persona que vive en Montería, en un sector estrato tres, suministró diferentes versiones sobre la forma en que negoció el bien objeto del incidente, el cual, según sus atestaciones, no conoció. // Aunque los trámites de restitución de tierras no prosperaron, lo cierto es que aquello acaeció porque en las determinaciones se indicó que ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN tuvo vínculos con los despojadores de la zona —*ENITH MERCADO MOGUEA manifestó que la dama MENDOZA BARRAGÁN, en compañía de “EL MONO VILLAMIZAR”, la sacó de su tierra y la dejó vivienda en una sola hectárea, aunque por ese despojo no reclamó ante las autoridades de restitución de tierras. Adicionalmente, se acreditó que “EL MONITO” tuvo negocios con CADENA y murió a manos del grupo—*. // La presencia del grupo en la zona y la vinculación de la señora MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL con la organización era de público conocimiento, lo que debía conocer JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA porque frecuentaba la región desde 1993 —*viajaba cada 15 días—*. // En septiembre de 2006 fue capturado IVÁN RICARDO PALOMINO, notario que

prestaba sus servicios a grupos paramilitares, y una de las escrituras públicas del predio se elaboró en esa notaría. // El esposo de la señora MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL fue capturado por vínculos con la organización. // Entre 2004 y 2006 el predio tuvo cuatro propietarios, a saber, PATROCINIA BARRAGÁN MERCADO, ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN, LUIS ALBERTO AYALA BERTEL y MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL. Además, CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA fungió como su titular solo tres meses; lo que se compadece con el testaferrato. De otro lado, la finca tuvo relación con **CADENA** pues fue adquirida en plena época de su poderío, por sus familiares. Todas estas situaciones exigían que el señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA incrementara los controles al hacer la negociación, lo que no ocurrió porque ni siquiera hizo un estudio de títulos.

### **3. Representante del Fondo para la Reparación a las Víctimas**

Tras hacer una breve referencia a la situación de orden público de la región de Los Montes de María, la intensidad del conflicto esa zona y la forma en la que las AUC permearon la política, también depreca que se dejen en firme las medidas cautelares:

Asegura que el señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA, pese a ser un profesional del agro que conocía la zona desde el año 1993 y, de cuyo contexto violento debía estar al tanto por las denuncias que presentó —años 1993 y 2002—, no hizo las averiguaciones que ello le imponía —no indagó cómo adquirió el señor CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA, ni sobre los predios englobados—; dijo haberse limitado a revisar la matrícula —a través

de un amigo abogado— y a consultar con la señora MAYERLY -ANYER-PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN, señalada de participar en los despojos. // Según el propio dicho de MÚNERA MÚNERA, después se enteró de la relación de una de las integrantes de la cadena de tradición, MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, con los grupos al margen de la Ley —según los testimonios practicados, esa relación era ampliamente conocida en la zona. JOSÉ OSWALDO TAVERA BLANCO, por ejemplo, dijo, que la relación de la dama con la organización era tan estrecha que se le prestó seguridad por orden de “COBO”—. Es más, aseveró que de haber sabido que en la tradición se encontraba un familiar de **CADENA** no habría comprado. // El requirente manifestó que por el orden público en la zona era normal que los predios estuviesen abandonados, lo que influía en el valor de las propiedades y vio esta situación como una oportunidad de comprar barato. // El interesado, aunque inicialmente dijo que sobre el bien no figuraba una hipoteca, terminó reconociendo que no se percató de ello. // El investigador de la Fiscalía General de la Nación diferenció los predios “Las Palmeras” y “El Palmar”. Los testigos también dieron cuenta que la zona donde se ubica la finca “Las Palmeras” fue patrullada por las A.U.C., incluso utilizada para pernoctar. // Los políticos de la región tuvieron relación directa con las autodefensas, lo que permitió que familiares de ellos accedieran a cargos públicos —especialmente de **CADENA**—. // El señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA, aunque dijo haber comprado el bien con sus ahorros, no demostró aquello con los soportes tributarios acercados a la actuación, lo que es vital, considerando que por esa época se hizo con otras propiedades; es decir, no hay certeza de la capacidad económica. Adicionalmente, los valores enunciados en los instrumentos públicos y la promesa —que señaló son disímiles— no se ajustan a los soportes contables, aunque se buscó normalizar

la práctica de consignar precios diferentes en las escrituras para evadir impuestos. // Finalmente, relleva que el bien no hace parte de los registros contables de la empresa. // En suma, a su juicio, no se acreditó la buena fe exenta de culpa calificada.

#### 4. Vocero de los Representantes de las Víctimas

—Dr. **EMERSON RAFAEL ROCHA OSORIO**—

Luego de hacer referencia a algunas instituciones del Código Civil, afirma, como indicaron sus antecesores, que no se demostró buena fe calificada. Destaca: El dominio de las AUC en la región y la forma en la que esa situación incidió en la celebración de negocios jurídicos, y el importante número de víctimas y la escasez de los recursos con que cuenta el Fondo para la Reparación a las Víctimas.

#### 5. Procuradora 24 Judicial II Penal

Pide que no se levanten las medidas cautelares por lo siguiente:

La zona en la que se ubica el inmueble estuvo fuertemente afectada por la violencia y situaciones de despojo; allí, **RODRIGO ANTONIO MERCADO PELUFFO** tenía un fuerte poder político y económico, se apoyó de terceros y familiares para acaparar tierras en la zona. // Los postulados, en sus declaraciones vincularon a **CADENA** con estos predios —se refirieron a la presencia armada en él, la relación de **CADENA** con “CAMPELINO CORRUPTO” (ALBERTO VILLAMIZAR), encargado de la administración de los bienes de AYALA BERTEL y de presionar a las personas para vender— y a MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL con el grupo como testaferro de **CADENA** —así lo indicaron JOSÉ OSWALDO TAVERA BLANCO y CARLOS ENRIQUE

VERBEL VITOLA—. // JAIME RODRÍGUEZ SANTIAGO, vecino del sector, dio cuenta en su entrevista que la finca perteneció a ANYER PATRICIA BARRAGÁN, que para los años 2002 y 2003 había personal armado de **CADENA** y que su capataz era ALBERTO VILLAMIZAR, quien era conocido por ser trabajador de ese comandante paramilitar y por presionar a los lugareños para vender a la organización. Esto fue corroborado por la señora ENITH MERCADO MOGUEA, quien también se refirió al control de los paramilitares y las presiones que ejercieron para negocios sobre tierras. // En la tradición aparecen personas relacionadas con **CADENA**, a saber, LUIS ALBERTO AYALA BERTEL (año 2004), su cuñado, y MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL (año 2005). Aunque más adelante figura el señor CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA, quien compra en el año 2006, sin conocer el predio, sin demostrar su capacidad de endeudamiento y aludiendo a la existencia de un socio para el negocio —RICARDO BECHARA— que no se relaciona en los instrumentos públicos. // El señor MÚNERA MÚNERA no verificó las razones por las que, tras cuatro meses, el señor BALLESTEROS GUEVARA vendió el predio; tampoco auscultó con quién lo negoció previamente y los motivos por lo que RICARDO BECHARA, como presunto socio, no aparecía en el folio de matrícula; no revisó los folios de las matrículas englobadas —*máxime cuando esa práctica buscaba distraer*—; no profundizó en la señora MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL —*antigua propietaria*—, ni en la hipoteca que pesaba sobre el bien. Todo lo anterior, a pesar de que el demandante fue testigo de la desmovilización de estos grupos. // Resalta que, en su declaración, el señor JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA indicó que se presentó un negocio de oportunidad. // El precio del inmueble nunca correspondió a la realidad de las negociaciones, se firmaron escrituras sin haberse pagado el valor

en su integridad y en ellas se consignaron valores inferiores al real para evadir impuestos, situación que si bien es presentada por el opositor como “una práctica comercial” no resiste el juicio de buena fe cualificada. // De haber auscultado la tradición, el incidentante se habría percatado de la relación del bien con **CADENA**. // No hay un error en cuanto al predio cautelado.

## V. CONSIDERACIONES

### 1. Competencia

La otorga objetivamente el artículo 17C de la Ley 975 de 2005. Y la hay desde el punto de vista territorial porque para el incidente de oposición la habilitación jurisdiccional emerge del lugar donde se ubica el inmueble<sup>2</sup>, que en este caso está situado en el municipio de Santiago de Tolú, Sucre, el cual pertenece al Distrito Judicial de Sincelejo, sobre el que este Tribunal tiene alcance para actuar (*Acuerdo PSAA11-8035 del Consejo Superior de la Judicatura*).

### 2. Problema jurídico

En la sesión de audiencia del 11 de octubre de 2023, sin que existieran observaciones por cuenta de los sujetos procesales, la Sala lo delimitó en los siguientes términos:

Con relación al predio conocido como “VILLA DEL CARMEN” o “LAS PALMERAS”, identificado con la MI 340-92223, que se

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, Autos 44694 de 2015, 49537 de 2017, 52873 de 2018, 55636 de 2019.

ubica en el municipio de Santiago de Tolú, ¿son JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA y/o la sociedad A. AGROPECUARIA TRIPLE A. MÚNERA Y CIA. S. EN C. terceros de buena fe exenta de culpa?

De ser positiva la respuesta el Tribunal debe levantar las medidas cautelares

### 3. Tesis de la Sala

En el presente incidente quedó ratificado que el predio tuvo una relación directa con el conflicto armado no internacional (CANI).

A su vez, no lograron la incidentante ni su representante legal JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA (*quien como persona natural fue el comprador del predio en diciembre de 2006*) demostrar que actuaron con buena fe cualificada.

En ese orden, se denegarán las súplicas de la demanda.

### 4. Solución al problema jurídico

#### 4.1. La relación del predio con el CANI

En el Auto 421 del 30 de septiembre de 2022 esta Sala de Control de Garantías, en grado de inferencia razonable, halló viable la cautela del predio LAS PALMERAS con base en las siguientes razones (*el siguiente es un resumen de las consideraciones*):

La Sala encontró satisfechos los requisitos de identificación e individualización; vocación reparadora; y vínculo con el conflicto armado.

Sobre el nexo de la propiedad con la guerra, hizo notar la Magistratura que **RODRIGO MERCADO PELUFFO** (alias **CADENA**), quien lideró el Bloque Montes de María de las AUC (y en tal calidad se desmovilizó - aunque no alcanzó a ser postulado a los beneficios de la Ley de Justicia y Paz dada su desaparición-), aprovechando el importante poder político y económico que ejerció en la zona de injerencia del GAOML, se sirvió de conocidos y familiares para adquirir bienes, sin que estuviesen vinculados formalmente con él. Así ocurrió con propiedades puestas a nombre de su pareja sentimental, Mery del Carmen Ayala Bertel, su hijastro, Einer Jaffet Hernández Ayala (algunos cautelados por el Despacho según actas 100 y 103 de 2021), y su cuñado LUIS ALBERTO AYALA BERTEL.

En el caso LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, en el año 2004 se hizo al control de los bienes con MI 34044579, 34012057 (Villa Carmen), 34022429 (Los Compadres), 34022135 (Villa Flor o Montebello), 3401392 (La Polonia, antes Trementina y Vietnam).

Estos predios más adelante fueron englobados y dieron origen a la heredad perseguida por la FGN.

En el año 2005 el predio englobado fue vendido a MÓNICA GARCÍA CAMICHAEL, dama que, aunque NO ha sido condenada (sic), fue capturada por tener vínculos con parapolíticos del departamento de Sucre y mencionada por postulados como testaferro de alias Cadena. Toda esta operación ocurrió mientras el Bloque Montes de María ejercía su poderío en la región.

Esos hechos fueron demostrados, en grado de inferencia razonable, con las versiones libres de los desmovilizados Edelmiro Anaya González, José Oswaldo Tavera Blanco y Carlos Enrique Verbel Vitola (quienes señalaron: **(i)** el bien, **(ii)** al señor Alberto Villamizar Luna -alias Campesino Corrupto— administrador de la finca— y **(iii)** los nexos de la dama GARCÍA CARMICHAEL con el grupo), y con los dichos de algunos vecinos del sector que dieron cuenta de la presencia del GAOML en el inmueble y las afectaciones que los residentes de la zona sufrieron por el accionar de la estructura (especialmente por cuenta de Alberto Villamizar Luna), entre otros elementos.

La Sala advirtió descartada preliminarmente la existencia de terceros de buena fe exenta de culpa. Esta conclusión sin perjuicio de ser infirmada a través de un incidente de oposición a medida cautelar (art. 17C). Había alertas: **(i)** la ubicación del predio (en el eje central de actividad ilícita de Bloque; a este respecto destacó que el representante de la empresa propietaria era oriundo de la región y tenía noticia del accionar de **MERCADO PELUFFO**); **(ii)** en la cadena de tradición figuraban personas vinculadas con individuos públicamente señalados como miembros del GAOML; de otro lado: **(iii)** hubo negociaciones apresuradas y a través de apoderados; **(iv)** las transacciones fueron

millonarias y no se reflejaron en estados financieros; **(v)** los precios fueron irrisorios y **(vi)** acaeció violencia en un segmento de las compraventas.

En efecto, en versión libre del 21 de octubre de 2013 el postulado ÁNGEL MIGUEL BERROCAL DORIA, alias EL COCHA (QEPD)<sup>3</sup> denunció la finca LAS PALMERAS con estas palabras:

*“Hay otra finca de nombre LA PALMERA o MONTE BELLO, entrada a PITA, era de una viuda, que también fue adquirida con dinero ilícito de la organización, esta viuda fue amenazada y se la compraron barata a la señora, de esta finca hay una investigación de la hermana de MERY AYALA, sobre ELI AYALA, tengo entendido que estuvo o está detenida por aparecer como dueña de esa finca, la viuda denunció este hecho y **CADENA** utilizó el nombre de sus familiares para colocar bienes a nombre de ellos”<sup>4</sup>.*

En este incidente de oposición, con plenas garantías de contradicción de las pruebas, esa denuncia sobre el predio resultó ratificada.

La siguiente es una reconstrucción gráfica de la tradición de los predios que hoy forman un solo globo llamado LAS PALMERAS:

CUADRO 1:

<sup>3</sup> El desmovilizado Berrocal Doria, según los registros de la Sala ([Auto 382 de 2021](#)) falleció.

<sup>4</sup> Carpeta 20 // Subcarpeta 01 // Archivo 03.



Se nota que el predio con MI 34092223 (LAS PALMERAS) surgió de la unión de 5 heredades, lo cual sucedió en el año 2005, precisamente cuando más poder ejercía el Bloque Montes de María en Santiago de Tolú.

CUADRO 2:



Se especifica aquí la historia del predio 340-12057, del cual, a su vez, se derivaron otros dos: 340-22429 y 340-44579. Se advierten

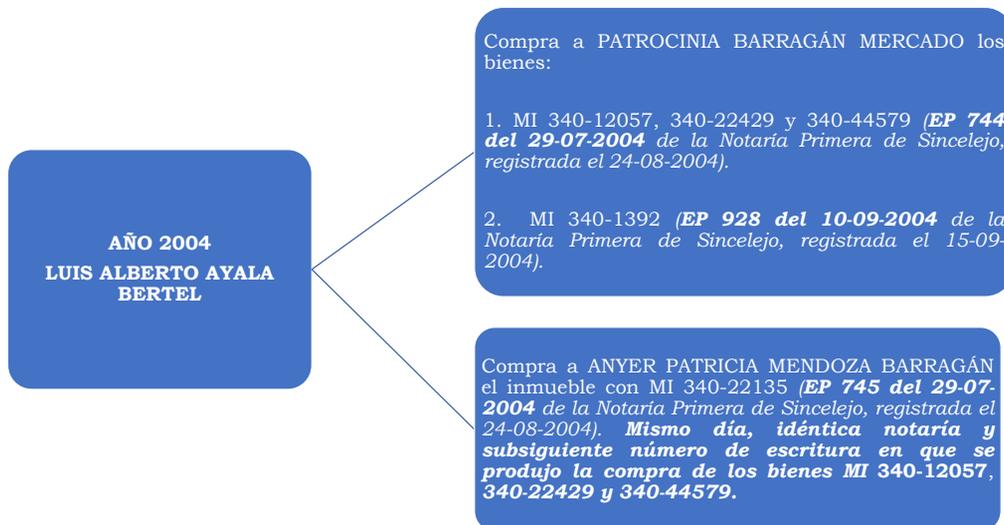
segregaciones y la venta que se le hizo a PATROCINIA BARRAGÁN MERCADO, persona que en 2004 le vendió al cuñado de alias **CADENA** y que, como lo muestra el cuadro siguiente, se prestó para avalar una propiedad aparente.

CUADRO 3:



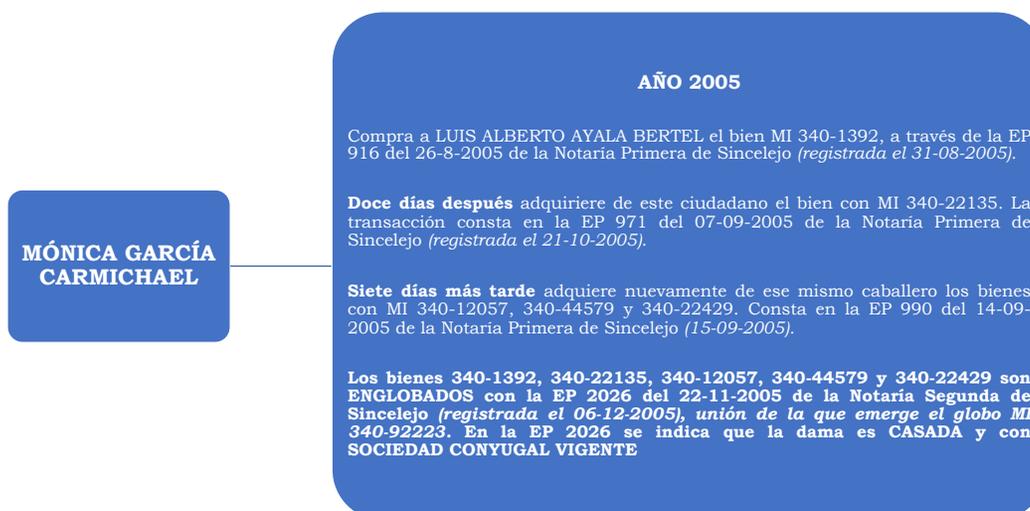
Este cuadro ilustra la historia de los inmuebles con MI 340-1392 y 340-22135. Frente al primero, se aprecia que PATROCINIA BARRAGÁN MERCADO, a pesar de haber comprado en el año 1996, solo registró el negocio en septiembre de 2004, un mes antes de venderle a LUIS ALBERTO AYALA BERTEL. En cuanto al segundo, se observa el nombre de ENITH MERCADO MOGUEA, quien fue obligada por ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN a vender en el año 1997 (de esto se hablará más adelante).

CUADRO 4:



Aquí se muestra cómo LUIS ALBERTO AYALA BERTEL se hizo al dominio de los cinco predios precedentes entre julio y septiembre de 2004. En esta época la pareja sentimental de su hermana MERY DEL CARMEN AYALA BERTEL era quien dominaba en esta zona como comandante paramilitar.

CUADRO 5:

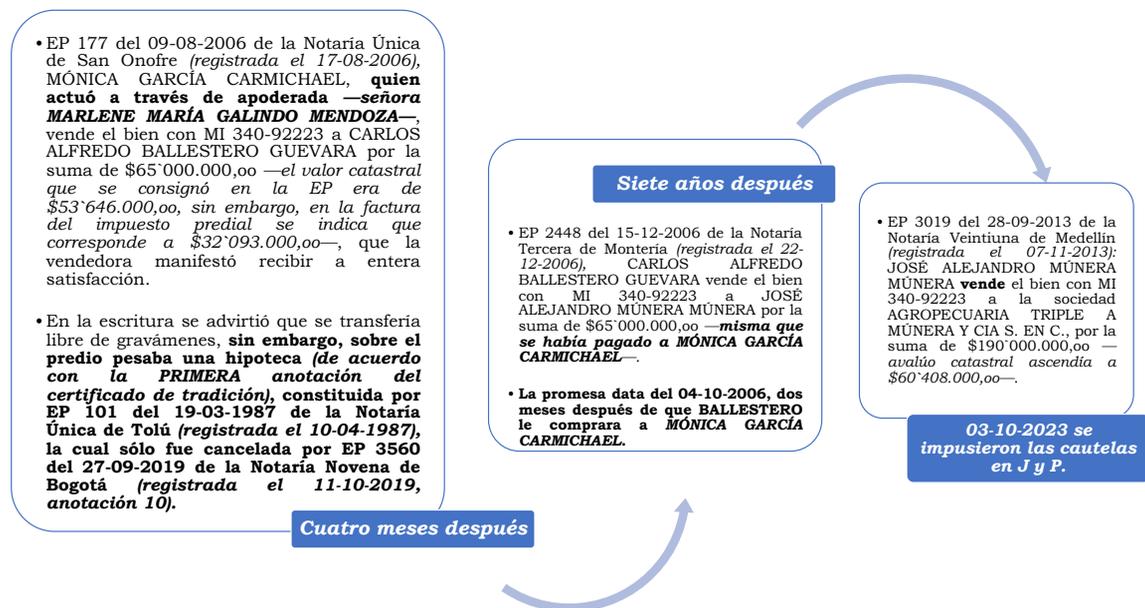


La gráfica permite advertir que entre agosto y septiembre del año 2005, esto es, uno y dos meses después, respectivamente, de que sucediera la desmovilización del Bloque Montes de María, LUIS ALBERTO AYALA BERTEL le vendió a MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, una abogada muy cercana a alias **CADENA** y a su séquito de colaboradores políticos y financieros.

En noviembre de 2005 la dama englobó los predios para formar el definitivo: LAS PALMERAS con MI 340-92223.

Esta señora se presentó como casada, con sociedad conyugal vigente, lo que es importante para la resolución de este caso porque su cónyuge, quien ostentaba un cargo público, también estuvo comprometido con las AUC.

CUADRO 6:



Esta reconstrucción deja claro que MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL vendió ocho meses después de haber englobado, a

través de poder (*lo cual es una alerta en este tipo de negocios*), a CARLOS ALBERTO BALLESTEROS GUEVARA (*por un precio inferior al real — se habló de \$65.000.000 cuando en realidad fueron \$114.000.000, comportamiento ajeno a la buena fe exenta de culpa—*), persona que cuatro meses después le vendió a JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA.

No deja de ser curioso que, a pesar de la existencia de una hipoteca que venía registrada a cargo de uno de los predios antiguos desde el año 1987, se hubieran hecho sin ninguna precaución estas negociaciones.

Pues bien, los diagramas pretéritos dejan al descubierto varias conductas compatibles con propiedades aparentes, negocios subrepticios y conexión con agentes ilegales.

Precisamente, uno de los que ejercieron como comandantes del Bloque Montes de María de las AUC, EDWARD COBOS TÉLLEZ, alias DIEGO VECINO, declaró y ratificó que la esposa de alias **CADENA** era MERY DEL CARMEN AYALA BERTEL, hermana de OSWALDO AYALA BERTEL, quien fue Secretario de Educación de Sucre. Si bien negó conocer a LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, consideró posible que fuera hermano de MERY DEL CARMEN.

De MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL adujo que esa abogada era la esposa del personero del municipio de San Antonio de Palmito, Sucre, DEIBER MONTERROSA, quien tuvo nexos con las AUC. Y aunque negó que ella hubiese tenido relación con la organización paramilitar, aceptó que fue muy amiga de WIRLE COBO, comisario político de las AUC en Sucre.

La declaración de COBOS TÉLLEZ, aunque pretende matizar la responsabilidad de MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, es relevante porque indirectamente conecta a la dama con la organización ilegal y deja claro que **CADENA**, como hombre inmensamente desconfiado, sólo se valía de personas muy cercanas para asegurar sus bienes.

En el mismo sentido, el postulado JOSÉ OSWALDO TAVERA BLANCO, alias EL PAISA, bajo juramento dijo sobre LUIS ALBERTO AYALA BERTEL que por su apellido tenía que ser familiar de la esposa de **CADENA**. En cuanto a MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, aunque en principio estuvo reacio, al ser enfrentado a su versión escrita, terminó “recordando” que ella era “como la mano derecha” para los proyectos y ella andaba con los que manejaban los rubros para la organización ilegal como WIRLE COBO y HUMBERTO FRASSER.

Aunque la Fiscalía no pudo acreditar plenamente, a través de registros civiles de nacimiento, que MERY DEL CARMEN AYALA BERTEL, compañera sentimental de alias **CADENA**, sea hermana de LUIS ALBERTO AYALA BERTEL<sup>5</sup>, EDELMIRO ALBERTO ANAYA GONZÁLEZ, alias CHINO ANAYA, en audiencia dijo que LUIS ALBERTO era hermano de MERY y este siempre permanecía en una droguería que tenían por Camilo Torres. Agregó que en varias ocasiones lo vio con **CADENA** en la finca El Caucho.

Con todo, la justicia hizo lo suyo con relación a MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL. El Juzgado Penal del Circuito Especializado de Sincelejo, el 15 de diciembre de 2008 *(por hechos que venían*

<sup>5</sup> Carpeta 20 // Subcarpeta 01 // Archivo 06.

investigándose desde el **11 de marzo de 2006** cuando se incautó en un allanamiento en la ciudad de Santa Marta el computador de alias DON ANTONIO), **condenó a MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL como autora del delito de concierto para delinquir**, al contar con interceptaciones de conversaciones telefónicas, testimonios y con la aceptación de cargos de la encartada; medios de prueba que daban cuenta de haber sido ella intermediaria de las AUC ante las administraciones de diversos municipios sobre los que el GAOML Bloque Montes de María de las AUC ejercían control<sup>6</sup>.

Como si lo anterior fuera poco, tal como lo dijo en su momento el denunciante del predio ÁNGEL MIGUEL BERROCAL DORIA, sobre uno de los lotes que hoy integran el englobe, hubo un antecedente de despojo.

Y así fue. ENITH MERCADO MOGUEA, testigo citada por la Fiscalía, dijo que fue dueña de la Finca Villa Flor y que fue obligada por la señora ANYER PATRICIA MENDOZA a vender (*de lo contrario debía “atenerse a las consecuencias”*); el dinero que le dieron solo le alcanzó para pagar la escritura. Además, se vio compelida a desplazarse.

Esta testigo en una entrevista previa<sup>7</sup> había mencionado al MONO VILLAMIZAR, de quien dijo, era un despojador de tierras al servicio de los paramilitares que tomó posesión de estos predios a partir de 1999.

Como bien lo destacaron la señora Fiscal, la señora Procuradora y el abogado del Fondo en sus alegatos finales, en este proceso se

---

<sup>6</sup> Carpeta 44 // Archivo 02.

<sup>7</sup> Carpeta 20 // Subcarpeta 01 // Archivo 15.

conoció que alias **CADENA** tenía como socio a ALBERTO VILLAMIZAR LUNA, conocido como EL MONO o CAMPESINO CORRUPTO, quien le manejaba algunos de los bienes y un negocio de madera. Así lo dijo en audiencia el desmovilizado ANAYA GONZÁLEZ, quien agregó que en el año 2004 **CADENA** dio la orden de asesinar a CAMPESINO CORRUPTO.

MANUEL DE JESÚS CONTRERAS BALDOVINO y EDWARD COBOS TÉLLEZ también supieron que CAMPESINO CORRUPTO tenía negocios con **CADENA**.

Es pertinente anotar en este punto que ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN, hija de PATROCINIA BARRAGÁN MERCADO, pretendió una restitución de tierras, lo cual le fue negado por la Unidad de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas a través de la resolución 101 del 26 de febrero de 2016<sup>8</sup>, al comprobarse que las ventas que hizo no estuvieron movidas por la violencia.

Quiere llamar la atención la Sala que en ese trámite administrativo se dijo que ANYER PATRICIA MENDOZA BARRAGÁN tuvo nexos con RUBÉN GUTIÉRREZ, persona que aquí fue señalada por el postulado MANUEL DE JESÚS CONTRERAS BALDOVINO como uno de los encargados de los bienes de **CADENA**.

En conclusión, la versión que en su momento ofreció BERROCAL DORIA, deviene ampliamente corroborada por la reconstrucción

---

<sup>8</sup> Carpeta 17 // Archivo 14.

de la tradición del bien hoy englobado, por la abundante prueba testimonial y por una decisión judicial ejecutoriada.

Todos estos medios de prueba dejan al descubierto sobre LAS PALMERAS un pasado de violencia, despojo y testaferrato *(el cual se hace evidente con la multiplicidad de bienes y personas en juego, que bajo el manto de un englobe pretendieron difuminar, tal como lo resaltó la señora Agente del Ministerio Público, un pasado de violencia y la identidad del verdadero propietario).*

Finalmente, para responder al abogado de la parte demandante, aun cuando no se ha dictado una sentencia contra ninguno de los aquí mencionados por el delito de testaferrato, la relación del predio con el conflicto armado se halla probada bajo el estándar de probabilidad preponderante que opera en el proceso civil<sup>9</sup> — *según el cual el juez puede inferir la ocurrencia de un enunciado fáctico a través de un estudio inductivo, motivado y razonable, aun cuando no exista una prueba directa o exacta*—<sup>10</sup>.

## 4.2. La buena fe exenta de culpa

De manera muy pedagógica y sucinta, la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, en providencia AP3641-2023, radicación 64550, recapituló lo que debe discutirse y probarse en el marco de los incidentes de oposición de terceros a medidas cautelares para que prosperen las pretensiones de la demanda:

**1.** *Según el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, quien ostente derechos sobre bienes cautelados con fines de extinción de dominio*

<sup>9</sup> Gascón, Marina. (2010). Los hechos en el derecho. Madrid: Marcial Pons. P. 166.

<sup>10</sup> Consejo de Estado. Sentencia del veintidós (22) de abril de dos mil nueve (2009), radicado 15001-23-31-000-1995-04817-01(17509).

*dentro del trámite de Justicia y Paz, puede instaurar incidente de oposición a efectos de demostrar i) que es tercero de buena fe exenta de culpa, ii) que su derecho debe prevalecer y, iii) que deben levantarse las medidas restrictivas.*

*La buena fe que debe acreditar el opositor no es la simple sino la calificada o creadora de derechos, definida por la jurisprudencia constitucional de la siguiente manera:*

*(...) a diferencia de la buena fe simple que exige sólo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige sólo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza. (Sentencia C-1007 de 2002).*

*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).*

*El interesado, entonces, ostenta la carga procesal de probar la prevalencia de su derecho, para lo cual debe demostrar la prudencia y diligencia con que actuó, la capacidad económica para obtener el bien o derecho y, en fin, la transparencia en la adquisición del mismo.*

A su turno, la Corte Constitucional, en la sentencia SU-424 de 2021, atendiendo la necesidad de garantizar “la eficacia de los mecanismos de reparación integral de las víctimas del conflicto armado”, precisó que en el marco de los asuntos que tienen como propósito el levantamiento de las medidas cautelares en Justicia y Paz, los opositores tienen la carga de demostrar que “adoptaron

*todas las medidas necesarias para determinar el origen de los bienes y, por lo tanto, descartar su relación con una actuación ilegal e impedir que se afecte la persecución de bienes con propósitos de reparación”.*

En este pronunciamiento hizo un recuento de las subreglas que han de considerarse para evaluar la existencia de la buena fe cualificada (*estas fueron reiteradas por la Corte Suprema Sala de Casación Penal en el AP2244-2022, radicado 59596*), así:

- 1.** *“En primer lugar, el tercero opositor a la medida cautelar debe demostrar el interés jurídico que le asiste y aportar los elementos de prueba que respalden tal interés. Asimismo, tiene la carga de demostrar el supuesto de hecho exigido por la norma para la prosperidad de la oposición: la buena fe exenta de culpa.*
- 2.** *“En segundo lugar, la constatación de la buena fe exenta de culpa se basa en el examen conjunto de los actos y hechos asociados a la conducta del tercero en la adquisición del bien inmueble.*
- 3.** *“En tercer lugar, el contexto de la adquisición del inmueble es relevante para determinar si existían hechos que le indicaran al tercero que debía adelantar acciones adicionales a las que normalmente se harían en la compraventa de un inmueble para actuar prudente y diligentemente en la constatación de que no estaba adquiriendo un derecho aparente o de quien no era el verdadero propietario. Estos hechos pueden ser, a modo de ejemplo, la noticia previa a la negociación inmobiliaria de que los bienes en realidad pertenecían a alguien distinto del propietario inscrito<sup>11</sup>, que la zona donde se ubica el predio estaba dominada por un grupo armado antes o al momento de la negociación<sup>12</sup>,*

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto del 28 de agosto de 2013. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicado No. 41.719.

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP1610-2014 del 2 de abril de 2014 (M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández, radicación No. 43326), AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP8086-2016 del 23 de noviembre de 2016 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 46835), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP2838-2019 del 17 de julio de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 55636), AP4463-2019 del 9 de octubre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 50712), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP5203-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. José Francisco Acuña Vizcaya, radicación No. 55584), AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

*la poca claridad en las condiciones del negocio<sup>13</sup> o las dudas acerca de la capacidad económica del vendedor para la adquisición del inmueble ofrecido en venta<sup>14</sup>.*

**4.** *“En cuarto lugar, las condiciones del tercero al momento de la negociación son relevantes para determinar si tenía la posibilidad de conocer sobre la titularidad aparente del inmueble que adquiere o de algún hecho indicativo de que debía realizar verificaciones adicionales al respecto. En particular, puede verificarse si el tercero habitaba en la zona para el momento en que la presencia de un actor armado hubiera afectado la negociación del predio<sup>15</sup>, si la información sobre los vínculos de determinada persona con un grupo armado al margen de la ley era pública antes o al momento de la negociación<sup>16</sup> y si, en razón de su actividad profesional y comercial, había tenido o podía tener conocimiento de irregularidades relacionadas con el predio<sup>17</sup>.*

**5.** *“En quinto lugar, los actos que el común de la población realiza para la adquisición de un inmueble son aptos para acreditar la buena fe simple, mas no para demostrar la buena fe cualificada. En particular, conformarse con la consulta del certificado de tradición y libertad de un bien inmueble es insuficiente para probar la prudencia y diligencia propias de la buena fe exenta de culpa<sup>18</sup>. La celebración de un contrato*

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP2798-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 52730), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 56075) y AP994-2020 del 13 de mayo de 2020 (M.P. Gerson Chaverra Castro, radicación No. 56128).

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP2838-2019 del 17 de julio de 2019. M.P. Eugenio Fernández Carlier. Radicación No. 55636.

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP1610-2014 del 2 de abril de 2014. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicación No. 43326.

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3992-2015 del 15 de julio de 2015 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 45318), AP1086-2017 del 22 de febrero de 2017 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 49544), AP1512-2017 del 8 de marzo de 2017 (M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández, radicación No. 49753), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP1914-2020 del 19 de agosto de 2020 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 57166) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

<sup>17</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019. M.P. Eyder Patiño Cabrera. Radicación No. 51893.

<sup>18</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP8086-2016 del 23 de noviembre de 2016 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 46835), AP1086-2017 del 22 de febrero de 2017 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 49544), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP3536-2019 del 14 de agosto de 2019 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 55446), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP5203-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. José Francisco Acuña Vizcaya, radicación No. 55584), AP1914-2020 del 19 de agosto de 2020 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 57166) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267). En particular, este parámetro se sustenta en la regla de la experiencia de que rara vez los bienes que pertenecen a integrantes de grupos armados al margen de la ley aparecen a nombre de estos en los

*de corretaje inmobiliario no suple las obligaciones derivadas de la buena fe exenta de culpa y no releva a quien adquiere el bien de asumir esa carga<sup>19</sup>.*

**6.** *“En sexto lugar, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que establece la ley para el perfeccionamiento de los actos y/o contratos por medio de los cuales el tercero adquiere el derecho de dominio sobre un bien son aptos para acreditar la buena fe simple, pero insuficientes por sí solos para acreditar todos los elementos de la buena fe exenta de culpa<sup>20</sup>.*

**7.** *“En séptimo lugar, entre las actuaciones adicionales dirigidas a mostrar un actuar precavido y diligente se encuentran las gestiones necesarias para conocer quiénes eran los propietarios anteriores y la situación material del bien<sup>21</sup>. Asimismo, averiguaciones acerca del vínculo material (no solo jurídico) de la parte vendedora con el bien, tales como indagar si conoce la ubicación exacta del inmueble o si los vecinos identifican a esa persona como la dueña.*

**8.** *“Por último, debe verificarse si al tercero le son atribuibles conductas que, lejos de indicar su buena fe exenta de culpa, pueden catalogarse ajenas a esta en la adquisición del predio. Es el caso en el que la permanencia en el bien fue respaldada a través de medios violentos o con la aquiescencia de un actor armado irregular<sup>22</sup> o se realizan maniobras en el contrato de compraventa para evadir impuestos<sup>23</sup>”.*

Descendiendo al **caso concreto**, probado como está que la finca LAS PALMERAS tiene un vicio que secunda la competencia de las autoridades de Justicia y Paz, lo que corresponde a continuación

---

correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Luego, esta verificación del certificado de tradición y libertad no es un medio apto para diligentemente establecer que no se está adquiriendo un derecho aparente o inexistente.

<sup>19</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019. M.P. Eugenio Fernández Carlier. Radicación No. 56075.

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto del 28 de agosto de 2013. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicado No. 41.719.

<sup>21</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar. Radicación No. 51681), AP5415-2018 del 11 de diciembre de 2018 (M.P. Fernando Alberto Castro Caballero, radicación No. 50176), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 56075) y AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893).

<sup>22</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP1751-2016 del 30 de marzo de 2016 (M.P. Eyder Patiño Cabrera. Radicación No. 44175), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235) y AP3618-2019 del 27 de agosto de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51802).

<sup>23</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP994-2020 del 13 de mayo de 2020 M.P. Gerson Chaverra Castro. Radicación No. 56128.

es determinar si ello estaba al alcance del conocimiento de cualquier persona prudente y mesurada en sus negocios.

Como ya se abordó en el acápite previo, los certificados de tradición de los predios englobados daban cuenta de propiedades aparentes, violencia y testaferrato (*cuadros 2, 3, 4 y 5*). Las demoras en los registros, la trashumancia de propietarios, las negociaciones a pesar de la existencia de una hipoteca, las presiones para vender, las transacciones en efectivo, la operación con poderes, los valores irreales y la ubicación de la heredad en una zona de guerra, eran circunstancias fácilmente perceptibles para diciembre del año 2006, cuando JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA accedió al derecho de propiedad.

Este caballero llevaba muchos años en la región y conocía el pasado de violencia y despojo que para ese momento ya eran hechos notorios en virtud del proceso de paz adelantado con los paramilitares y que para esa data se hallaba finiquitado.

Para decidir sobre el negocio, bastaba con leer los certificado inmobiliarios, hablar con la gente de la zona o, simplemente, entrevistar a doña ENITH MERCADO MOGUEA. Nada de esto sucedió.

En todo caso, comprar bienes en zona de violencia es una **alerta pública**, tal como se plasmó en el AP4463-2019, radicación 50712:

*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.*

La Sala de Conocimiento de este Tribunal en sentencia del 14 de diciembre de 2020<sup>24</sup>, con ponencia de la Magistrada Cecilia Leonor Olivella Araújo, al condenar a antiguos integrantes del Bloque Montes de María, recordó que la región de los Montes de María está conformada por los municipios de San Jacinto, San Juan Nepomuceno, María La Baja, Córdoba, Zambrano, El Guamo y El Carmen de Bolívar en el departamento de Bolívar; y San Onofre, Ovejas, Chalán, Colosó, Morroa, Tolúviejo, Los Palmitos y San Antonio del Palmito en el departamento de Sucre (pág. 3); municipios que hicieron parte del accionar paramilitar de las Autodefensas. Además:

*Las Autodefensas Unidas de Colombia AUC implementaron estrategias para el control territorial en la subregión de los Montes de María, con los propósitos de desalojar a la subversión y conformar en Sucre, el Sur de Bolívar, Córdoba y Urabá un eje territorial para impedir la comunicación de los frentes de la guerrilla del interior del país con los de la Costa Atlántica. Para tal efecto, perpetraron entre los años 1998 y 2000: 53 acciones armadas en El Carmen de Bolívar; 15 en San Jacinto; 12 en Zambrano; 24 en Chalán; y 48 en Ovejas, para un total de 185 homicidios. Toda esa violencia fue justificada bajo el argumento de la instauración de un régimen de seguridad y la eliminación de la guerrilla. Sin embargo, sus víctimas fueron ante todo personas de la sociedad civil: líderes campesinos, estudiantiles, sindicalistas, comunales, de derechos humanos e indígenas que abanderaban reivindicaciones a favor de sus sectores particulares y que iban en contra de los intereses de los grupos de poder (página 35).*

Entre las masacres documentadas en ese fallo, se destacan (página 39):

NOMBRE DE MASACRE	DD/MM/AA	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO/LUGAR	OCCISOS
-------------------	----------	--------------	-----------------	---------

<sup>24</sup> Puede visualizarse [aquí](#).

Masacre de El Salado	23/03/1997	Bolívar	El Carmen de Bolívar, Corregimiento de El Salado	4
Masacre de Coloso (Hospital)	03/11/1998	Sucre	Coloso, casco urbano	6
Masacre de las Piedras	10/01/1999	Sucre	Toluviejo, Corregimiento de Las Piedras	8
Masacre de Capaca	16/08/1999	Bolívar	Zambrano, vereda Capaca	12
Masacre de San Isidro y Caracolí	10/11/1999	Bolívar	El Carmen de Bolívar, Corregimiento de San Isidro y Caracolí	10
Masacre de El Salado	16/02/2000	Bolívar	El Carmen de Bolívar, Corregimiento de El Salado	62
Masacre de Mampuján Las Brisas	11/03/2000	Bolívar	San Juan Nepomuceno, veredas de Mampuján y Las Brisas	12
Masacre de Palo Alto	30/04/2000	Sucre	San Onofre Corregimiento de Palo Alto	5
Masacre de Coloso (Curva del Diablo)	24/08/2000	Sucre	Coloso, Sector Conocido Como Curva del Diablo	6
Masacre de Chinulito o El Parejo	13/09/2000	Sucre	Coloso Corregimientos de Chinulito y El Parejo	11
Masacre de Macayepo	14/10/2000	Bolívar	El Carmen de Bolívar, Corregimiento de Macayepo	7
Masacre de Chengue	17/01/2001	Sucre	Ovejas, Corregimiento de Chengue	27
Masacre de Retiro Nuevo	19/04/2001	Bolívar	María La Baja, Corregimiento de Retiro Nuevo y Los Bellos	4
Masacre de Puerto Badel y Matunilla	22/05/2001	Bolívar	Turbana (Corregimiento de Matunilla) Arjona (Corregimiento de Puerto Badel)	6
Masacre Barrio Los Laureles de Sincelejo	24/10/2001	Sucre	Sincelejo, barrio Los Laureles	6
Masacre De Piscicultores De La Peñata	12/08/2003	Sucre	Via Vereda San Jorge	5

Fueron entonces Tolú y San Onofre lugares protagónicos en el conflicto armado.

Resta mencionar que, además de las masacres, fueron miles los desplazamientos reportados y judicializados por cuenta del Bloque Montes de María de las AUC.

Pero todo este pasado de violencia fue **obviado** por JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA, quien se conformó, como él mismo lo reconoció, con leer el escueto certificado de tradición del predio englobado (*según sus palabras se trataba de un negocio de “oportunidad”, debido a que por la violencia el precio era atractivo*).

Sucede que la buena fe exenta de culpa exige cometer un error alejado de vicios. Pero lo dicho por el entonces comprador y hoy representante legal de la sociedad demandante, se convierte en una aceptación de que se hizo un negocio a sabiendas de los riesgos.

Una persona prudente y diligente hubiera incrementado los controles, desconfiado y exigido mayores garantías, lo que, ciertamente, la hubiera llevado a declinar.

Por ejemplo, la existencia de la hipoteca vigente desde 1987, que no fue obstáculo para varias compraventas en los años siguientes, era algo tan llamativo que obligaba a revisar una a una las escrituras posteriores a 1987.

De haberse hecho eso, se hubiese percibido que las compraventas que se hicieron en la época del apogeo paramilitar (*múltiples, por demás*), vinculaban a personas de dudosa reputación y muy cercanas a comandantes paramilitares como WIRLE COBOS, alias EL MÉDICO y **RODRIGO ANTONIO MERCANO PELUFFO** alias **CADENA**.

Pero hay más. JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA no investigó, como era su deber en ese momento, por la forma en que quien le vendía, CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA, se hizo a la finca unos pocos meses antes que él.

Aceptó en su declaración en audiencia que no indagó a fondo y tampoco era de su interés hacerlo. Grave error.

CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA fue propietario del bien y la persona que le vendió en diciembre del año 2006 a JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA por \$172.000.000. Fue llamado como testigo y aseguró haber pagado **—en efectivo—** por el predio \$114.000.000 en agosto de 2006 a una señora MARLENY N., quien tenía poder de la propietaria MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL.

Para la Sala BALLESTEROS GUEVARA fue un propietario aparente, porque: **(i)** no pudo explicar en su declaración cómo obtuvo los recursos para pagarle a MARLENY N.; **(ii)** aunque aceptó que conformó una sociedad de hecho con el ganadero RICARDO BECHARA, persona que habría hecho un préstamo de 60 millones con su progenitora y que adicionó unos recursos propios *—para terminar pagando alrededor del 78% del precio a la vendedora—*, el predio fue registrado únicamente a su nombre (*se hace alusión a BALLESTEROS GUEVARA*); **(iii)** para 2006 BALLESTEROS GUEVARA no tenía cuentas bancarias ni historial tributario (*así lo aceptó*); **(iv)** a pesar de haber sido propietario inscrito de la finca LAS PALMERAS, adujo que su patrimonio de toda la vida se ha concretado en una casa estrato 3 en el barrio El Poblado de Sincelejo y un carro; **(v)** sus ingresos apenas suman dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, a pesar de haberse presentado como negociante de ganado; **(vi)** cuando le transfirió el dominio de LAS PALMERAS a JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA el dinero fue depositado a favor a terceros.

A su turno, JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA se pudo haber prestado para este juego de apariencias. Dijo haber hecho un pacto de palabra con RICARDO BECHARA, aún así firmó con CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA una promesa de compraventa por un valor inferior al real (\$102.500.000)<sup>25</sup>, y aceptó hacer los pagos a MARTHA ELENA VELÁSQUEZ DE BECHARA<sup>26</sup>, persona ajena al pacto firmado y al historial de tradición.

JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA también dijo que los problemas de MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL sólo se conocieron en el año 2008. Esto no se compadece con la realidad. Tal como se lee en la sentencia condenatoria atrás aludida, desde los primeros meses del año 2006 su nombre ya era mencionado gracias al escándalo de los computadores hallados en la casa de alias DON ANTONIO.

Entretanto, a pregunta que le hizo la Sala, el caballero MÚNERA MÚNERA dijo que había hablado con ANYER PATRICIA MENDOZA porque unos propietarios anteriores hicieron una reclamación. Pero eso sólo ocurrió dos años después de la compra, lo cual denota nuevamente imprudencia.

Sobre la condición de abandono en la que estaba el predio cuando lo adquirió, el hoy reclamante dijo que eso no le llamó la atención, pues era normal que la gente no invirtiera en la zona por la condición de violencia (*la gente estaba “muy desmotivada”, por eso varias personas y empresas como Argos acudieron a comprar tierras baratas después de que se fueron los paramilitares”*).

---

<sup>25</sup> Carpeta 17 // Archivo 09.

<sup>26</sup> Carpeta 17 // Archivos 09 y 10.

Aquí más que una oportunidad comercial lo que se avizora es un oportunismo en desmedro de las víctimas que ahora no puede alegarse para buscar réditos como los que emergen del error creador de derecho.

Dicho todo esto, no es posible reconocer que JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA o su sociedad sean terceros de buena fe exenta de culpa.

Al margen y para responder al abogado de la parte demandante, la Sala expone las siguientes consideraciones finales:

- a) CARLOS EDUARDO CAVELIER MARTÍNEZ, acudió para precisar que LAS PALMERAS es una finca diferente a EL PALMAR, que sí fue un bien dominado por **CADENA**. Este punto lo tiene muy claro la Magistratura. Lo curioso es que este declarante, siendo visitante asiduo de la zona, no haya conocido a los propietarios de LAS PALMERAS anteriores al ciudadano MÚNERA MÚNERA<sup>27</sup>.
  
- b) JULIO MANUEL HERAZO JULIO, aunque admitió ser vecino de LAS PALMERAS, nunca vio por allá ni oyó mencionar a LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, o CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA; sólo supo del señor ALEJANDRO como su propietario. Este declarante, contrario a aportar a la teoría de la parte demandante, la afecta, pues ratifica que los propietarios que tuvo el bien antes del año 2006 lo fueron

---

<sup>27</sup> Así lo afirmó ante esta Sala ([Audio 08001221900020230005700\\_20231204\\_03](#) minuto 07:33 a 09:12)

apenas en documentos. Un comprador diligente hubiera desconfiado.

- c)** No desconoce el Tribunal que JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA fue incluido en el año 2014 en el registro único de víctimas<sup>28</sup> (es decir, después de haber rendido su primera entrevista, donde se le indagó por la compra del bien —26-09-2011—<sup>29</sup>. Ocurre, sin embargo, que aun quien alega ser víctima debe cumplir con las cargas de prudencia y diligencia al momento de adquirir propiedades.
- d)** Si bien se adelantaron varios trámites de restitución de tierras en los que JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA salió adelante<sup>30</sup>, ello no demerita la huella del testaferrato que aquí es latente, tal como lo denunció BERROCAL DORIA y se corroboró con las múltiples pruebas documentales y testimoniales analizadas. Téngase presente que el trámite de restitución es independiente al de reparación que adelantan las Salas de Justicia y Paz.

## 5. Conclusión

Quedó probado en este proceso que LAS PALMERAS fue un predio rural que alcanzó una relación directa con el conflicto armado. En su cadena de tradición obraron LUIS ALBERTO AYALA BERTEL y MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL, personas afines al paramilitarismo y cercanas al excomandante del Bloque

---

<sup>28</sup> Carpeta 17 // Archivo 13.

<sup>29</sup> Carpeta 20 // Archivo 02.

<sup>30</sup> Carpeta 17 // Archivos 14 y 15.

Montes de María **RODRIGO ANTONIO MERCADO PELUFFO**, alias **CADENA**.

Esa situación era fácilmente perceptible por cualquier persona que hubiese revisado los certificados de tradición y las escrituras, documentos que, además, daban cuenta de propiedades aparentes, englobes y movimientos compatibles con testaferrato.

JOSÉ ALEJANDRO MÚNERA MÚNERA y su sociedad no son terceros de buena fe exenta de culpa, pues a pesar de lo que informaban esos soportes históricos, el contexto de violencia en la zona de Tolú y poderosas alertas adicionales como transacciones mediante apoderados, en efectivo, con precios irreales y con personas ajenas al derecho de dominio, optó, siendo conocedor de los riesgos, por comprar.

Como nadie puede beneficiarse de su propia incuria y aquí se participó en un negocio a todas luces aleatorio y guiado por el oportunismo, queda descartado un error creador de derecho.

Ante este panorama, tal como lo postularon la señora Fiscal, el abogado de la UARIV, el vocero de los Abogados de Víctimas y la señora Agente del Ministerio Público, se denegarán las súplicas de la demanda.

## **6. Otras decisiones**

Para ser coherente con la conclusión anterior, es imperativo para la Sala de manera inmediata compulsar copias para que sean investigados como presuntos autores del delito de testaferrato

LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL  
y CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA.

De otro lado, siguiendo la filosofía restaurativa que trazan la Ley de Justicia y Paz (*Ley 975 de 2005*) y la Ley de Víctimas (*Ley 1448 de 2011*), de cobrar ejecutoria esta decisión<sup>31</sup>, se ordenará a la Fiscalía priorizar el trámite de extinción de dominio sobre el predio LAS PALMERAS; y a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación a las Víctimas, como administradora del Fondo para la Reparación, actual secuestre, que haga presencia directa en el bien de cara a agilizar proyectos productivos y de bienestar social para las víctimas del conflicto.

A su vez, se exhortará a la alcaldía municipal de Santiago de Tolú, Sucre, para que divulgue este Auto Interlocutorio a título de medida restaurativa y reparadora, y como herramienta de disuasión tendiente a evitar la repetición de los crímenes allí acaecidos en el marco del conflicto armado no internacional.

## VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Penal de Justicia y Paz, Magistratura de Control de Garantías,

---

<sup>31</sup> Ley 975 de 2005:

*Artículo 17C. Incidente de oposición de terceros a la medida cautelar.*

(...)

*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.***

## **RESUELVE**

**PRIMERO: DENEGAR** las pretensiones de este incidente. En consecuencia, **se mantienen vigentes** las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo que pesan sobre el predio rural de 38 hectáreas conocido como “VILLA DEL CARMEN” o “LAS PALMERAS”, identificado con la MI 340-92223, que se ubica en el municipio de Santiago de Tolú, Sucre.

**SEGUNDO: COMPULSAR** copias para que sean investigados como presuntos autores del delito de testaferrato LUIS ALBERTO AYALA BERTEL, MÓNICA GARCÍA CARMICHAEL y CARLOS ALFREDO BALLESTEROS GUEVARA. Esto se hará efectivo de manera inmediata.

**TERCERO: ORDENAR**, una vez cobre firmeza esta decisión, comunicaciones a las siguientes entidades:

1. A la Dirección de Justicia Transicional de la Fiscalía General de la Nación para que priorice el trámite de extinción de dominio sobre el predio en cuestión.
  
2. A la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, como administradora del Fondo para la Reparación a las Víctimas y, por tanto, secuestre del bien, para que haga presencia directa en el inmueble con medidas productivas que favorezcan el desarrollo agrícola y el bienestar social de las víctimas del conflicto.

3. Al municipio de Santiago de Tolú, Sucre, para que dé a conocer esta decisión a su población, a título de medida restaurativa y reparadora, como herramienta disuasiva, además, para evitar la repetición de los crímenes allí acaecidos en el marco del conflicto armado no internacional.

## CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN

Magistrado

*Constancia: Esta decisión fue notificada en estrados el 5 de abril de 2024. No se interpusieron recursos. Se declaró **ejecutoriada**.*

Firmado Por:

Carlos Andres Perez Alarcon  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 1 Justicia Y Paz  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlántico

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: **3b50879d0f1c15b3760d6e050af1aad87732eaf0b7fa5afe578d9b8eb71d86b**

Documento generado en 09/04/2024 11:54:59 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>