



## REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Barranquilla, Atlántico

Veintinueve (29) de junio dos mil veintidós (2022)

#### AUTO 163

(Acta 062 de 2022)

Radicado

08001221900120210001800

#### 1. ASUNTO

Los señores IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA (*propietario inscrito*) y HEIDY VANNESA URZOLA SIERRA (*cónyuge del propietario*) (*en adelante los demandantes, los opositores o los incidentantes*), a través de apoderada judicial, han promovido **incidente de oposición a medidas cautelares** con relación al predio con matrícula inmobiliaria 340-6541, ubicado en Sincelejo, Sucre.

De igual manera ha concurrido el banco BANCOLOMBIA S.A. en busca de ser reconocido como tercero de buena fe exenta de culpa, habida cuenta que el bien aquí cautelado fue hipotecado a su favor.

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>.

## 2. ANTECEDENTES

**2.1** A solicitud de la Fiscalía General de la Nación, esta Magistratura, con providencia interlocutoria del 13 de marzo de 2020 ([Acta 029](#)), ordenó medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre un inmueble que se localiza en la calle 33 No. 29 – 63, lote 5 manzana E de la urbanización Boston del municipio de Sincelejo (Sucre), identificado con la MI 3406541, que fue propiedad del desmovilizado del Bloque Montes de María de las AUC, WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ<sup>2</sup>.

**2.2** Se dispuso enterar de esa determinación a los titulares de derechos reales. Al efecto, la Secretaría General informó al propietario inscrito, IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA, y al

---

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

<sup>2</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, carpeta “64ActayRegistrosImposicionMedidaCautelar”.

acreedor hipotecario, BANCOLOMBIA SA<sup>3</sup> (*Oficios 2.133 y 2.134 de 2020*).

**2.3** El secuestro del predio se efectuó el 21 de septiembre de 2021 a través de la Fiscal 65 Especializada que apoya a la Fiscalía 35 Delegada ante este Tribunal<sup>4</sup>.

**2.4** El 10 de marzo de 2021, a través de apoderada judicial, los señores IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA y HEIDY VANNESA URZOLA SIERRA promovieron incidente de oposición de terceros a medida cautelar<sup>5</sup>.

**2.5** El 26 de octubre de 2021 ([Auto 339, Acta 123](#)), la Sala admitió la solicitud y dispuso la vinculación al trámite de BANCOLOMBIA S.A., dada su calidad de acreedor hipotecario, para que participara de considerarlo pertinente<sup>6</sup>.

**2.6** El 14 de febrero de 2022 se agotó la audiencia de solicitudes probatorias, decreto de pruebas y fijación del litigio ([Acta 014](#))<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> El 19 de marzo de 2021 (*Auto 094*) se concedió a la entidad bancaria acceso al expediente digital del trámite de imposición medidas cautelares, radicado 08001225200120200000900.

<sup>4</sup> Expediente imposición medidas cautelares, radicado 08001225200120200000900, archivo "07ActaSecuestro".

<sup>5</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo "02Solicitud".

<sup>6</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo "21Acta123AdmisionIncidenteHeidyUrzolayOtro".

<sup>7</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo "56Acta014DecretoPruebasIncidente".

**2.2.** Las pruebas se practicaron entre el 16 y el 19 de mayo de 2022 ([Acta 051](#))<sup>8</sup>. El 13 de junio de la presente anualidad, los sujetos procesales presentaron sus alegatos de conclusión y se anunció el sentido de la decisión: *Denegar las súplicas de la demanda.*

### 3. DEMANDA

#### 3.1. Hechos:

**3.1.1.** IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA y HEIDY VANNESA URZOLA SIERRA compraron a JORGE LUIS DAZA GARCÍA el 14 de marzo de 2019, a través de la Escritura Pública 444, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 340-6541, ubicado en Sincelejo, Sucre. Los recursos son el producto de años de trabajo y un crédito bancario por valor de \$70.000.000,oo.

**3.1.2.** Los pretensores actuaron con *“lealtad, rectitud y honestidad”* en la negociación, pues obtuvieron el bien con el propósito de constituirlo en patrimonio familiar y se *“cercioraron”* de su licitud visitándolo y revisando el certificado de tradición.

**3.1.3.** El 16 de diciembre de 2020, a través del Oficio 2.133 de 2020, los señores TOVAR CARDONA y URZOLA SIERRA fueron enterados de la imposición de la medida cautelar.

---

<sup>8</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo “77Acta51IncidentePracticaPruebas”.

### 3.2. Pretensiones:

(...) Levantamiento de la medida cautelar que pesan (sic) sobre el bien inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 340-6541, ubicado en la calle 33 No. 29 -63, lote 5, manzana E barrio Boston Sincelejo – Sucre, medida interpuesta por el Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala de Justicia y Paz – Control de Garantías de Barranquilla – Atlántico, como consta en el certificado de libertad y tradición en la anotación número 017 del (sic) fecha 2005 del 2020, el cual fue ordenado por el oficio número 060 de fecha 16 de marzo del año 2020.

## 4. INTERVENCIÓN DEL ACREEDOR HIPOTECARIO

### 4.1. Hechos:

**4.1.1.** BANCOLOMBIA S.A. es una sociedad comercial anónima de carácter privado, constituida mediante Escritura Pública 388 del 24 de enero de 1945.

**4.1.2.** El 19 de octubre de 2010 el señor JORGE LUIS DAZA GARCÍA solicitó a esa entidad un crédito de vivienda por \$190.000.000,00 para comprar el predio identificado con MI 340-6541. Diligenció para el efecto los formatos de *solicitud única de vinculación para persona natural ante BANCOLOMBIA S.A. y solicitud única de vinculación de vinculación para productos de riesgo ante BANCOLOMBIA S.A.*

- 4.1.3.** En atención a la petición, la entidad bancaria realizó consulta en la base de datos CIFIN (*Central de Información Financiera*), obtuvo el certificado de tradición del bien y lo valoró comercialmente, entre otras gestiones.
- 4.1.4.** El 9 de noviembre de 2010, se le comunicó a JORGE LUIS DAZA GARCÍA que el crédito fue aprobado por un valor de \$100.000.000,00, el cual fue aceptado por el ciudadano el 18 de noviembre de 2010 (*en esa misma calenda el personal del banco realizó estudio de títulos*).
- 4.1.5.** El 19 de noviembre de 2010 el señor JORGE LUIS DAZA GARCÍA suscribió la Escritura Pública 2.547, con la que compró el inmueble al señor GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA (*quien actuó por conducto de apoderado, ELÍAS JUAN GUZMÁN TULENA*) y se constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A.
- 4.1.6.** Los días 24 y 27 de noviembre de 2010 se inscribió la Escritura Pública 2.547 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y se realizó “*legalización hipotecaria del bien*”. En esa época se desembolsó el importe del crédito al vendedor, GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA.
- 4.1.7.** El señor JORGE LUIS DAZA GARCÍA suscribió el pagaré inherente al contrato de mutuo el 29 de noviembre de 2010.

**4.1.8.** La actuación de la entidad financiera se enmarca en lo que se conoce como diligencia debida (*artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así como la Circular 7 de 1996, modificada por la Circular Externa 22 de 2007 expedida por la Superintendencia Financiera*).

#### **4.2. Pretensiones:**

**“PRIMERO** - Que se sirva reconocer y declarar que *BANCOLOMBIA S.A. procedió siempre de la mejor buena fe, con amparo en la reputación, presentación y conocimiento de los clientes, dentro del ámbito de la diligencia debida.*

**SEGUNDO** - Que, por tanto, en relación con los contenidos y propósitos de la tramitación de la referencia, *BANCOLOMBIA S.A. conjuga la calidad de Tercero de Buena Fe, por lo que debe dejarse a salvo sus derechos en lo que toca (i) con el crédito otorgado y (ii) con la garantía real, de carácter hipotecario, constituida sobre el citado inmueble.”*

## **5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

### **5.1. Abogada de los opositores:**

Luego de hacer un recuento de las pruebas y referirse a las normas y jurisprudencia que en su sentir gobiernan la buena fe cualificada o exenta de culpa, la doctora **PIEDAD PATRICIA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ** insistió en que se levanten las medidas cautelares.

Sus argumentos se resumen de la siguiente manera: Sus clientes obraron de buena fe exenta de culpa en tanto adquirieron el bien para vivienda *-aspecto subjetivo-*, obtuvieron el certificado de tradición y libertad y pagaron los impuestos *-aspecto objetivo-*// Aportó varios elementos que demuestran esta hipótesis: **(i)** 9 escrituras públicas, **(ii)** declaración extraprocesal (*y la rendida en el proceso*) por JORGE LUIS DAZA GARCÍA en la que afirma que no había medida cautelar cuando los pretensores hicieron la negociación y **(iii)** la respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo que da cuenta de la fecha en que se inscribió la cautela. // Con arreglo al artículo 87 de la Ley 1708 de 2014, las indagaciones relativas a bienes involucrados en trámites de extinción de dominio no pueden exceder los 6 meses, lapso que se superó ampliamente en este caso, pues, según el testimonio del postulado WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS, la vinculación del bien con las AUC fue conocida desde el año 2003, la investigación de la Fiscalía General de la Nación inició en el año 2016 (*aunque los elementos que la respaldan no le fueron suministrados de manera oportuna*) y la medida apenas fue decretada en el año 2020. En suma, el Estado no garantizó el derecho a la propiedad de sus apadrinados. // Como soporte de su postura mencionó el Código General del Proceso, las normas civiles y el libro Extinción de dominio y los terceros de buena fe exenta de culpa de Mario Germán Iguarán y William de Jesús Soto Angarita.

## 5.2. Apoderada de BANCOLOMBIA S.A.

La doctora LUISA FERNANDA TORO RESTREPO indicó que la entidad que representa no solicitó el levantamiento de las medidas cautelares (*sin desconocer que aquello beneficiaría sus intereses*), su pretensión es que se mantenga a salvo la garantía hipotecaria, dado que BANCOLOMBIA S.A. es un tercero de buena fe exenta de culpa.

Aseguró que: BANCOLOMBIA S.A. únicamente debía tener conocimiento sobre el cliente (*artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y 4.2.2.1.1 de la Circular Externa 22 de 2007 de la Superintendencia*), concretamente sus actividades económicas, productivas, el origen de sus recursos, las personas con las que interactuaba y si sus ingresos se destinaban a actividades de lavado de activos y terrorismo (*no se avizoraron situaciones sospechosas de acuerdo con los formatos e insumos entregados*); así como sobre el bien (*avalúo comercial del inmueble, estudio de títulos*); aspectos por los que se indagó, esto es, el banco actuó con diligencia debida.// La entidad bancaria no tenía por qué saber que WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ hacía parte del Bloque Montes de María de las AUC, ni se le puede exigir saberlo pues: **(i)** las oficinas del banco se ubican en la ciudad de Medellín, **(ii)** la entidad no estaba adquiriendo el bien para su propio disfrute, lo que sí le habría impuesto una carga especial de averiguar sobre su procedencia, **(iii)** hizo una verificación según la cual las personas que figuraban en la cadena de tradición no tenían vínculos con el narcotráfico o el terrorismo [*el señor GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA, antiguo titular de derecho real, ni siquiera está vinculado a procesos según reporte de la Rama Judicial*], **(iv)** no cuenta con acceso a bases de datos privadas como la Fiscalía General de la Nación (*v.rg. el SPOA*); **(v)**

la noticia del periódico El Tiempo 12 de noviembre de 2006 no es suficiente para demostrar que el señor COVO LÓPEZ era desmovilizado, aquello no constituye un antecedente judicial y no es vinculante para todo el país (*algunas noticias solo se publican en el lugar en que ocurren*); y **(vi)** no era posible que consultaran la calidad de desmovilizado del señor COVO LÓPEZ, pues no existe una base de datos para el efecto (*no se publican los listados de esas personas*). // Relievó que, aunque la lista OFAC no es vinculante en Colombia, de acuerdo con lo previsto en la sentencia T-468-2003, el figurar en ella sí constituye una causal objetiva para no otorgar productos. // Cuestionó que el Ente Acusador apenas iniciara investigación sobre el bien en el año 2013 y solicitara la imposición de la medida cautelar en el año 2020 permitiendo que se siguieran realizando negocios jurídicos sobre el inmueble, así afectó los derechos de terceros y de las víctimas del conflicto armado.// Puso en duda la denuncia que WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS y CARLOS ENRIQUE VERBEL VITOLLO hicieron frente a los dineros con los que WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ compró el predio [*provenían de las actividades ilícitas del grupo*], pues el primero era apenas era un vigilante y el segundo era el encargado de cobrar extorsiones. // Finaliza diciendo que el banco que representa no podía saber, ni podía exigírsele que investigara los nexos del bien con el paramilitarismo pues sería una carga irrazonable e insostenible.

### 5.3. Fiscalía 35

El doctor IGNACIO EDUARDO ZAFRA PINZÓN estimó que deben permanecer vigentes las medidas cautelares. Su argumentación se resume así:

Recordó las razones por las que la Magistratura de Control de Garantías impuso medidas cautelares *[el inmueble perteneció a WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ -desmovilizado del Bloque Montes de María de las AUC, y GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA – colaborador de esa estructura armada-, aspecto ampliamente conocido por la población]*, las cuales fueron corroboradas con los elementos de prueba practicados *[especialmente la declaración de WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS]*. // De acuerdo con la información reportada por los testigos de la parte actora, se puede extraer que: **(i)** la negociación celebrada por los opositores no fue clara *[en algunas oportunidades se dice que el comprador es IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA, mientras que en otras es RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS]*; **(ii)** hubo una revisión a cargo del abogado de la familia, pero no encontraron irregularidades; **(iii)** la familia conoció a JORGE LUIS DAZA GARCÍA a propósito de la negociación *[era una persona correcta, un ingeniero]*; **(iv)** aceptaron sin más el pago de una hipoteca; **(v)** no conocen a los paramilitares relacionados con el bien; **(vi)** se compró por una cantidad, pero en la escritura aparece un precio inferior; **(vii)** se pagó a plazos *(en efectivo)*, pero no se tiene claridad de quién lo hizo y cómo; **(viii)** permitieron que la exesposa del antiguo propietario siguiera viviendo en el inmueble luego de la adquisición hasta la época en que supuestamente se efectuó el pago; **(ix)** hay una mora en el crédito hipotecario, pero aparentemente no se hizo reclamo alguno; **(x)** no hay explicación para que TOVAR PALACIOS recibiera poder de unas personas a

las que no conocía [*JORGE LUIS DAZA GARCÍA y su esposa*] para hacer una negociación millonaria; y **(xi)** la adquisición de los inmuebles se hizo a través de apoderado. // Resaltó como dato curioso que el abogado de BANCOLOMBIA S.A. encargado de hacer el estudio de títulos recordara con tanta precisión lo acontecido con el inmueble y destacó que en su análisis el profesional nada extraño encontró. // Consideró que no está probada la debida diligencia, prudencia y transparencia. Se debió indagar no solo por el anterior propietario, sino por qué se actuó a través de apoderado en los negocios jurídicos, además, la capacidad económica no estaba clara. // Estima que, era raro que IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA y RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS no supieran quién era COVO LÓPEZ, pues son oriundos de la región y el tema era ampliamente conocido por la población, según se infiere del informe de investigador de campo que data del año 2016 y que obra en el expediente [folio 99]. // No hay duda que: **(i)** Sincelejo era controlado por el Bloque Montes de María de las AUC al mando de alias CADENA, como lo reconocieron algunos deponentes; **(ii)** WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ era un reconocido paramilitar; **(iii)** los señores WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ y WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS eran conocidos en el barrio donde se ubica el inmueble, y allí llegaban múltiples personas a hablar con el comandante político [*COVO LÓPEZ*] con un séquito de escoltas [*destacó que JORGE LUIS DAZA GARCÍA incluso refirió que los vecinos conocían esa situación*]; **(vi)** GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA era dueño de una venta de autos que sirvió de centro de reuniones de la organización; **(v)** los señores TOVAR no hicieron averiguación alguna frente a las personas que figuraban en la

cadena de tradición; y **(vi)** operaron varias alertas (*pago en efectivo, intermediarios*).

#### **5.4. Fondo para la Reparación a las Víctimas (FRV)**

En nombre de la UARIV, la abogada del Fondo, doctora CARIDAD SALTARÍN GÓMEZ, solicitó denegar las súplicas de la demanda, pues considera que el señor IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA no es tercero de buena fe exenta. Aseguró que **(i)** no se interesó por averiguar el origen del inmueble y ni los anteriores propietarios que figuraban en la cadena de tradición; **(ii)** no hubo transparencia en la negociación [*especialmente con los pagos*]; **(iii)** el bien tiene un vínculo directo con las AUC [*según los dichos de WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS*]; y **(vi)** el adquirente debió percatarse de esa relación y demostrar que adoptó un comportamiento orientado a verificar la irregularidad de la situación.

#### **5.5. Vocera de los Abogados de víctimas**

La doctora DERLYS MAYBRITT CASTRO CERVERA indicó que no se observó la debida diligencia, entendida esta como un grupo de elementos de cuidado o mecanismos que permiten tener la información relevante de un negocio para identificar los riesgos que puedan afectar su concreción. // Recordó que, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional (C-1007-2002), la buena fe exenta de culpa exige obrar con lealtad *-elemento subjetivo-* y tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario para lo que se requiere de actuaciones adicionales -

*elemento objetivo*-. Estos componentes no se demostraron en este caso. // Teniendo en cuenta los estragos que dejó el conflicto armado en Colombia, bastaba que los opositores consultaran en internet los nombres de quienes figuraban en la cadena de tradición [según el Fiscal, WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ aparecía en tres noticias diferentes en diarios de amplia circulación] para conocer el vínculo. // Destacó los derechos que, según la Ley 1708 de 2014, tiene los terceros [propiedad, acceso al proceso, conocer los hechos y los fundamentos de la acción extintiva, oponerse a la pretensión extintiva, probar la licitud de los recursos, participar del debate probatorio, probar que los bienes no se encuentran incursos en causales de procedencia de extinción de dominio, el reconocimiento de la cosa juzgada, renuncia al debate probatorio y obtener una sentencia anticipada, controvertir los argumentos de la acción de extinción de dominio].

## 5.6. Procuradora Judicial

La doctora MARGARITA ROSA SALAS RUIZ se mostró adversa a la prosperidad de los objetivos del incidente.

Indicó que para levantar las medidas cautelares es necesario que se demuestre buena fe exenta de culpa, la cual exige que se haya ido más allá, que existan averiguaciones, diligencia y extrema prudencia. // Mencionó todos los elementos de prueba que obran en el expediente, especialmente, el folio de matrícula inmobiliaria [hace referencia a toda la cadena de tradición] y advirtió que de acuerdo con ellos ni los opositores, ni BANCOLOMBIA S.A. actuaron de buena fe exenta de culpa [la exigencia para determinar este aspecto debe ser igual para ambos]. // Los

opositores, pese a ser profesionales, incurrieron en varias falencias: **(i)** IVÁN TOVAR CARDONA es el comprador en el papel, en la práctica quien compró el bien fue su padre, **(ii)** no investigaron a los propietarios anteriores, no les pareció pertinente, ni averiguaron con los vecinos, ni se interesaron por las personas que vivieron en el inmueble antes, **(iii)** el negocio era confuso, el señor RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS actuó como apoderado del vendedor para luego negociar con su propio hijo, **(iv)** el precio de la venta real difiere del consignado en la escritura pública, **(v)** no avisaron a BANCOLOMBIA de la venta del inmueble, pese a existir una hipoteca, **(vi)** no les causó extrañeza que el bien se entregara sin haber cancelado el saldo total del precio pactado *[no se sabe quién efectivamente pagó]*, **(vii)** y aunque el pretensor manifestó que le preocupó la hipoteca y trataba de pagar las cuotas, era consciente del riesgo, pero se confió. // Con relación a BANCOLOMBIA S.A., tampoco puede predicarse buena fe cualificada. Citó la declaración del abogado que hizo el estudio de títulos quien refirió que **(i)** no tuvo contacto con los propietarios anteriores, **(ii)** consultó la lista OFAC (*o Clinton*) para saber si aparecen personas con problemas de inmuebles, **(iii)** revisó frente a los que figuran en la cadena de tradición que efectivamente fueran titulares de derecho dominio, **(iv)** no le corresponde investigar antecedentes judiciales, pero sí los gravámenes. Además, mencionó que no sabe si conocer los vínculos del bien con el paramilitarismo podría haber afectado su concepto. // Resaltó que la Escritura Pública 1.027 de 2005 que obra en el expediente no se relaciona con el objeto del incidente. // Finalmente, expresó que la decisión final sobre la garantía hipotecaria corresponde a la Sala de Conocimiento.

## 6. CONSIDERACIONES

### 6.1. Competencia

La otorga objetivamente el artículo 17C de la Ley 975 de 2005. Y la hay desde el punto de vista territorial en virtud de lo advertido en el Acuerdo PSAA11-8035 del Consejo Superior de la Judicatura y bajo la interpretación que del mismo ha realizado la Corte Suprema de Justicia<sup>9</sup>. El bien objeto de incidente está ubicado en Sincelejo (Sucre), ciudad que pertenece al Distrito Judicial del mismo nombre y sobre el que este Tribunal tiene alcance para actuar.

### 6.2. Problema jurídico

Según la fijación del litigio que se hizo en audiencia con la anuencia de todos los sujetos procesales, el problema a resolver es el siguiente:

*¿Con relación al predio MI 340-6541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo (Sucre), actualmente cautelado por haber tenido relación con el conflicto armado, el señor IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA (actual propietario inscrito) es tercero de buena fe exenta de culpa?*

---

<sup>9</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. Autos 44694 de 2015, 49537 de 2017, 52873 de 2018, 55636 de 2019.

*De ser positiva la respuesta anterior la decisión a tomar será el levantamiento de las medidas cautelares, quedando a salvo la garantía hipotecaria a favor de BANCOLOMBIA S.A.*

*De ser negativa la respuesta, corresponde a la Sala determinar cuál sería la relación subyacente entre BANCOLOMBIA S.A. y la UARIV.*

### **6.3. Tesis de la Sala**

La Sala denegará las pretensiones.

No se demostró que el promotor del incidente sea tercero de buena fe exenta de culpa y por tanto que alcance mejor derecho del que tienen las víctimas del extinto BLOQUE MONTES DE MARÍA de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC).

En cuanto a BANCOLOMBIA, se declarará que no actuó con buena fe exenta de culpa y por tanto la UARIV continuará con la administración y control pleno del predio hasta que se dicte sentencia. El gravamen hipotecario que figura en la anotación número 12 del certificado de tradición será cancelado según lo ordena el Decreto Reglamentario de la Ley de Justicia y Paz.

### **6.4. Anotaciones preliminares**

### 6.4.1. La reparación a las víctimas es un objetivo preponderante de la Ley de Justicia y Paz

Según se dirá en esta y en las próximas dos subsecciones, la Sala tiene decantada su posición<sup>10</sup>, incluso con aval de la Corte Suprema de Justicia<sup>11</sup>, en torno a los bienes susceptibles de extinción de dominio en sede de Justicia y Paz

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

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

<sup>10</sup> Tribunal Superior de Barranquilla. Sala de Justicia y Paz. [Auto 172](#) del 15 de julio de 2020 ([Acta 058](#)).

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP2846 de 2020, radicado [57873](#), del 21 de octubre de 2020.

repetición, **(vi)** entrega de bienes a título de reparación, entre otros puntos.

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

Sobre el alcance de la justicia transicional, tiene dicho la Corte Constitucional:

*“La justicia transicional está constituida por un conjunto de procesos de transformación social y política profunda<sup>[21]</sup> en los cuales es necesario utilizar gran variedad de mecanismos para resolver los problemas derivados de un pasado de abusos a gran escala, a fin de lograr que los responsables rindan cuentas de sus actos, servir a la justicia y lograr la reconciliación<sup>[22]</sup>. Esos mecanismos pueden ser judiciales o extrajudiciales, tienen distintos niveles de participación internacional y comprenden “el enjuiciamiento de personas, el resarcimiento, la búsqueda de la verdad, la reforma institucional, la investigación de antecedentes, la remoción del cargo o combinaciones de todos ellos”<sup>[23]</sup>.<sup>12</sup>*

A su turno, al hablar de los tipos de reparación a las víctimas, precisó:

*“En concordancia con lo anterior, la sentencia C-370 de 2006 destacó que la reparación: i) incluye todas las acciones necesarias y conducentes a hacer desaparecer, en la medida en que ello sea posible, los efectos del delito; ii) al igual que el concepto de víctima, tiene una dimensión tanto individual como colectiva; iii) no se agota en su perspectiva puramente económica, sino que tiene diversas manifestaciones tanto materiales como simbólicas; iv) es una responsabilidad que atañe principalmente a los perpetradores de los delitos que dan lugar a ella, pero también al Estado, particularmente en lo relacionado con algunos de sus componentes.<sup>[175]</sup>*

*“Al examinar la constitucionalidad de ciertas disposiciones de la Ley 1448 de 2011, y particularmente enfocándose en un contexto de justicia*

<sup>12</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-694 de 2015.

transicional, esta Corporación tuvo oportunidad de recoger y consolidar algunos de los más importantes parámetros en materia de reparación integral, en armonía con el derecho y la jurisprudencia internacional en la materia. En este sentido, la Corte señaló en la sentencia C-715 de 2012:

“(…)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*“De lo transcrito puede deducirse que esta Corporación no sólo ha interpretado el alcance del derecho a la reparación de las víctimas de violaciones a los derechos humanos a la luz de las disposiciones constitucionales y los desarrollos internacionales en la materia, sino que se ha encargado de precisar la exigibilidad de este derecho en un contexto de justicia transicional. En ese sentido, como se indicará adelante, las distintas modalidades de las reparaciones resultan complementarias —por lo que admiten cierta flexibilidad y modulación*

*de acuerdo con las circunstancias particulares de los casos concretos— pero, a su vez, ese derecho a la reparación constituye un límite infranqueable para el legislador y el gobierno dentro de un marco de justicia transicional”.*<sup>13</sup>

Lo pretérito para destacar que, aunque lo patrimonial no es el único ingrediente de reparación, sí es importante. De ahí la trascendencia de aquellos bienes que pueden ingresar para robustecer el Fondo tendiente a la indemnización de los ofendidos.

#### **6.4.2. Los bienes destinados a reparar a las víctimas del conflicto armado incluyen también los de los financiadores y beneficiarios de la guerra**

Existen serias diferencias entre Justicia y Paz y los trámites ordinarios de extinción de dominio (*Ley 1708 de 2014*), donde se castiga la propiedad por tener el bien un origen directo o indirecto en una actividad delictiva o haber sido usado para la comisión de una conducta de esa naturaleza; también con el proceso penal, en el que se juzga a las personas por ser testaferros o haberse enriquecido de forma ilícita (*Leyes 599 de 2000, 600 de 2000 y 906 de 2004*); y con el trámite de restitución de inmuebles despojados en virtud del conflicto armado (*Ley 1448 de 2011*), con el que se logra, a través de los jueces y magistrados civiles de restitución, la reivindicación del derecho de propiedad.

---

<sup>13</sup> *Ibidem*.

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.4.3. Los terceros de buena fe exenta de culpa tienen a salvo sus derechos**

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

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

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

*Vencido este término el magistrado decidirá el incidente y dispondrá las medidas a que haya lugar.*

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

*“Este incidente no suspende el curso del proceso”.*

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

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

La Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia (CSJ 38715 de 2013) tiene establecido que la buena fe cualificada exige tener la conciencia y la certeza: **(i)** de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño; **(ii)** que en la negociación se actuó con prudencia y diligencia que hicieran imposible descubrir el verdadero origen del inmueble; y **(iii)** que la adquisición se realizó conforme a las condiciones exigidas por la Ley.

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

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

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

**la buena fe** en todo acto o negocio jurídico relacionado con la adquisición o destinación de los bienes, **siempre y cuando el titular del derecho proceda de manera diligente y prudente, exenta de toda culpa.**

- g.** Ley 1448 de 2011 sobre asistencia y reparación a las víctimas del conflicto armado. En sus artículos 88 y ss permite que los terceros que hayan actuado con **buena fe exenta de culpa** se opongan en los procesos de restitución de bienes despojados, ello con miras a una compensación económica.

Como se observa meridianamente, muchas de estas reglas son anteriores a la Ley de Justicia y Paz; por tanto, se deben rechazar algunos discursos consistentes en que los ciudadanos del común no tienen por qué ser sometidos a reglas especiales situadas para los actores del conflicto armado. La Ley ha exigido en diferentes entornos relacionados con la propiedad, la buena fe cualificada.

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

En las providencias C-936 de 1999, C-1007 de 2002, C-740 de 2003, C-330 de 2016<sup>14</sup> y SU-424 de 2021, la Corte Constitucional

<sup>14</sup> “86. Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil han desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta “equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768 como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos

ha estudiado profusamente el tema. Pero las definiciones más simples las hallamos en la Corte Suprema de Justicia.

La Sala de Casación Civil desde 1945 ha sostenido la vigencia del principio general del derecho denominado ***error communis facit jus***,<sup>15</sup> el cual opera cuando se demuestra con exigente calificación probatoria la existencia de un error común o colectivo que sea excusable, invencible y limpio de toda culpa, en el cual se haya incurrido con perfecta buena fe.

Para ahondar en la vigencia de tal principio general del derecho, la misma Sala ha anotado:

*"Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: 'Error communis facit jus', y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que 'Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o*

*producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3º); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529)."*<sup>177</sup>

*"87. De otra parte, en diferentes escenarios, también opera lo que se ha denominado buena fe cualificada o exenta de culpa. Al respecto, este Tribunal ha explicado:*

*"Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: 'Error communis facit jus', y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que 'Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa'."*<sup>178</sup>

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación del 27 de julio de 1945. Documento Recuperado de <http://www.cortesuprema.gov.co/corte/index.php/2019/07/16/error-comun-creador-de-derecho-diccionario-jurisprudencial-sala-de-casacion-civil/>

*equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.”*

*“88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. **Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización de actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza”.** (Resaltado fuera del texto original)<sup>16</sup>.*

NO es la buena fe simple la que interesa aquí estudiar. Es la **cualificada**, en virtud de lo regulado en la Ley de Justicia y Paz.

Precisamente sobre esa diferencia vale la pena la siguiente cita:

*Esa particular exigencia fue ratificada en la Sentencia C-1007 del 18 de noviembre de 2002, en la que al analizar la figura de la extinción del dominio y refiriéndose a la adquisición de bienes por enajenación o permuta, la Corte Constitucional sostiene que existen dos tipos de buena fe, a saber: (i) la simple, exigida normalmente a las personas en todas sus actuaciones, es la que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad; y (ii) la cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa, que es la que tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o una situación que realmente no existía.*

*Sobre esa buena fe cualificada, la misma Alta Corporación precisó que tiene dos elementos: uno objetivo, referente a la conciencia de obrar con lealtad, y otro subjetivo, el cual exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual demanda averiguaciones adicionales que comprueban tal situación.*

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC8123. Rad. 11001020300020170133100. 8 de junio de 2017.

*Ello, para concluir que la buena fe creadora de derecho es la que tiene plena aplicación en el caso de los bienes adquiridos por compra o permuta y que provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, evento en el cual el tercero adquirente debe ser protegido, si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa.*

*En concreto, así se pronunció esa Corporación sobre el tópico:*

*(...)*

***Pero, para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, para satisfacer las exigencias de buena fe, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos:***

***a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijera que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error comun a muchos.***

***b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y***

***c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”.***

***En conclusión, aunque un bien haya sido adquirido por compra o permuta pero provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, el tercero adquirente del mismo debe ser protegido si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa y por lo tanto no tendrá que soportar las consecuencias de la extinción de dominio”.***

*En tales condiciones, como el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, se refiere a los derechos de terceros “que se consideren de buena fe exenta de culpa”, en orden a resolver una pretensión de esa naturaleza, habrá que acudir a tales parámetros jurisprudenciales, con el propósito de valorar la posición del tercero frente a los bienes cuya cautela se deprecia<sup>17</sup>. (Resaltado ajeno al texto original).*

<sup>17</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. AP1610. Radicado 43326. 2 de abril de 2014.

Bajo este derrotero, para acceder a las súplicas de la demanda en este proceso transicional, es del caso que el solicitante pruebe que actuó con buena fe cualificada al momento de acceder a un bien.

#### **6.4.4. Posición contemporánea de la Corte Constitucional sobre la buena fe exenta de culpa en temas de Justicia y Paz**

En la sentencia C-327 de 2020 la Corte Constitucional estudió la exequibilidad de los numerales 10 y 11 del artículo 16 de la Ley 1708 de 2014 - *Código de Extinción de Dominio*- y advirtió que la posibilidad del Estado de extinguir el dominio de bienes de origen lícito por el equivalente a los de origen ilícito de manera subsidiaria solo opera cuando están a nombre de los directos implicados en los reatos; la persecución debe cesar una vez se transfirieran a terceras personas. En aquel proveído se sostuvo, además, que los terceros de buena fe no están en la obligación de indagar por los anteriores propietarios y sólo deben revisar el historial jurídico del bien.

Lo anterior, como lo anotó este Tribunal en el [Auto 222 de 2021](#), porque **“(i) Los bienes carecen de todo viso de ilegalidad. (ii) Las actividades ilícitas desplegadas por sus anteriores propietarios no son oponibles a terceros adquirentes. (iii) Cuando se trata de este tipo de bienes, la buena fe para los terceros se predica de la historia jurídica del objeto, pero no de las personas que transfieren, quienes**

*a veces ni el propio Estado los ha podido sancionar por sus actividades ilícitas (...).”*

Pero esta la Sala entendió que la tesis sostenida en la sentencia C-327 de 2020 **“no es aplicable en Justicia y Paz”**<sup>18</sup> habida cuenta de las profundas diferencias que existen entre el trámite de extinción de dominio ordinario y el que se deriva de la justicia transicional.

Y así se confirmó con la emisión de la sentencia SU-424 de 2021, en la que la Corte Constitucional, 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 los opositores tienen la carga de demostrar

<sup>18</sup> Por las siguientes razones:

1. *“En la justicia transicional se descarta la puja de derechos entre propietario y Estado propia de los trámites ordinarios de extinción de dominio. Por el contrario, se involucran de manera directa los derechos resarcitorios de las víctimas de los grupos armados al margen de la ley (CSJ 43326 de 2014).*
2. *Por regla general en estos incidentes no se discute sobre bienes de origen lícito (tesis principal analizada por la Corte Constitucional).*

*Precisamente, el bien objeto de este incidente fue adquirido por paramilitares en pleno apogeo del conflicto armado y, en todo caso, **antes de la desmovilización**. Se tiene entonces por indiscutible que el origen del predio es **ilícito**. En ese sentido fueron impuestas las medidas cautelares.*

3. *Se tiene clara la relación que existía entre el conflicto y el enriquecimiento personal de los combatientes (principalmente los que llegaron a ostentar cargos de comandantes) a través de actividades como la exacción o contribuciones arbitrarias, la toma de rehenes y hasta el narcotráfico. A propósito del BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA, así lo develó la Sala de conocimiento de este Tribunal<sup>18</sup>.*
4. *Además de las diferencias advertidas entre la Ley 1708 de 2014 y la Ley 975 de 2005 en el punto 5.4.2., contrario a lo que pasa en el proceso ordinario de extinción de dominio en el que -con frecuencia- no se logra la judicialización penal de los propietarios o poseedores de los bienes, en Justicia y Paz existe como característica principal que los postulados a sus beneficios tienen que confesar sus crímenes como garantía de los principios de verdad y de justicia, so pena de ser excluidos.*

*Por tanto, contrario a lo analizado por la Corte Constitucional frente a la Ley 1708 de 2014, en el trámite especial de extinción de dominio regido por la Ley 975 de 2005 a favor de las víctimas, el Estado sí logra develar y sancionar las actividades ilícitas cometidas en el escenario del conflicto armado por aquellos que aparecen relacionados con los predios.”*

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”**.

De otro lado, en este novísimo pronunciamiento se hizo un recuento de las reglas que han de considerarse para evaluar la existencia de la buena fe cualificada (y que fueron reiteradas por la Corte Suprema Sala de Casación Penal en el radicado 59596 de 2022), 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>19</sup>, que la zona donde se ubica el predio estaba dominada por un grupo armado antes o al momento de la negociación<sup>20</sup>,*

<sup>19</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>20</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.

la poca claridad en las condiciones del negocio<sup>21</sup> o las dudas acerca de la capacidad económica del vendedor para la adquisición del inmueble ofrecido en venta<sup>22</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>23</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>24</sup> y si, en razón de su actividad profesional y comercial, había tenido o podía tener conocimiento de irregularidades relacionadas con el predio<sup>25</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>26</sup>. La**

---

Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

<sup>21</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>22</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>23</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>24</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>25</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>26</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

*celebración de un contrato de corretaje inmobiliario no supe las obligaciones derivadas de la buena fe exenta de culpa y no releva a quien adquiere el bien de asumir esa carga<sup>27</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>28</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>29</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>30</sup> o se realizan maniobras en el contrato de compraventa para evadir impuestos<sup>31</sup>”.*

---

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 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>27</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>28</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>29</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>30</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>31</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.

## 6.5. Caso concreto

El bien sobre el que recae la petición de levantamiento de medidas cautelares es una casa de habitación a la que le corresponde la siguiente nomenclatura: Calle 33 No. 29 – 63, lote 5 manzana E de la urbanización Boston del municipio de Sincelejo (Sucre) y se identifica con la MI 3406541.

Los desmovilizados CARLOS ENRIQUE VERBEL VITOLA (*el 28 de octubre de 2013*) y WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS (*el 22 de abril de 2014*) denunciaron ese inmueble como de propiedad de WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ, quien fue comandante político del BLOQUE MONTES DE MARÍA de las extintas AUC<sup>32</sup>, además, HERRERA ROJAS refirió que GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA, quien también figuraba en la cadena de tradición, era un auxiliador de la organización. Por esa razón, se decretaron por esta Sala medidas cautelares<sup>33</sup>.

En audiencia WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS dijo ante este Tribunal bajo juramento que COVO LÓPEZ para 2002 vivía en arriendo, en un hotel, pero de la noche a la mañana obtuvo muchas propiedades, como la casa del barrio Boston y una finca en San Andrés de Sotavento; eso fue con plata de la organización, con la colaboración que daban los políticos; de lo que le mandaban a RODRIGO MERCADO PELUFO alias CADENA él

<sup>32</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivos “33AnexoFis1VersionCarlosVerbel” y “34AnexoFis2VersionWilsonHerrera”.

<sup>33</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, carpeta “64ActayRegistrosImposicionMedidaCautelar”.

cogía un porcentaje; en el año 2003 la mayoría de los candidatos de CADENA ganaron; en 2003 acompañó a COVO LÓPEZ a sacar dinero.

Agregó que en esa casa del barrio Boston desfilaron muchos políticos, entre ellos Salvador Arana (*el mismo declarante indicó que a él le correspondía abrirle la puerta*) y trabajadores de la alcaldía y del concejo; esa era una sede; la otra sede era “Auto Antioquia”, establecimiento de comercio de propiedad de GUILLERMO CORREA.

Luego de la intervención de los señalados actores del conflicto armado, la casa fue negociada de la siguiente manera:

- GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA, a través de apoderado, con la Escritura Pública 2.547 del 19 de noviembre de 2010, vendió el predio a JORGE LUIS DAZA GARCÍA<sup>34</sup>. En el mismo acto se constituyó a favor de BANCOLOMBIA una hipoteca abierta sin límite de cuantía y se afectó el bien con el régimen de vivienda familiar.
- El 17 de septiembre de 2018, JORGE LUIS DAZA GARCÍA, celebró contrato de promesa de compraventa con el señor RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS sobre el citado inmueble. Convinieron que **(i)** el precio sería \$320.000.000,00 pagaderos en tres cuotas [*en el documento se dice que dos*], así: una a la firma de la promesa, y las demás los días 15 de octubre y 15 de noviembre de 2018 y

<sup>34</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo “02Solicitud”.

(ii) la escritura pública respectiva se firmaría el 15 de noviembre de 2018 en la Notaría Tercera de Sincelejo, obligación que **se podría modificar mediante otrosí**<sup>35</sup>.

- El 14 de marzo de 2019 (*Escritura Pública 444*), RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS, actuando como apoderado de JORGE LUIS DAZA GARCÍA [*propietario*] y JOHANA MARCELA SALGADO HERNÁNDEZ [*beneficiaria de la afectación de vivienda familiar*], vendió a su hijo IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA la citada heredad por valor de \$150.000.000,00. Se dijo que el precio fue recibido a satisfacción por el comprador. En el mismo acto se afectó el bien con el régimen de vivienda familiar a favor de HEIDY VANNESA URZOLA SIERRA <sup>36</sup>.

De acuerdo con la prueba que fue practicada al interior del presente trámite incidental, la tesis de haber actuado IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA y/o HEIDY VANNESA URZOLA SIERRA con buena fe exenta de culpa no fue demostrada. A continuación se exteriorizan las reglas de juicio que permiten arribar a esa conclusión:

### **6.5.1. La existencia de dos negocios jurídicos: uno real y el que se protocolizó en instrumentos públicos**

<sup>35</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo "70PruebaDecretadaOficio-ContratoDePromesa". Pese a que hubo cambios en las condiciones, no se supo de algún otrosí.

<sup>36</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo "02Solicitud".

De las declaraciones practicadas al interior del presente asunto, y contrario a lo que aparece consignado en la Escritura Pública 444 de 2019, se infiere que quien compró el inmueble al señor JORGE LUIS DAZA GARCÍA fue el caballero RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS, para posteriormente permutarlo por otro bien que estaba a nombre de su descendiente IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA (*un apartamento*).

En su testimonio, el señor RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS aseguró que **(i)** pagó el 50% del precio de la venta; **(ii)** que adquirió el inmueble para dárselo a su descendiente; **(iii)** que actuó como garante de los recursos [*aunque reconoce que su hijo también hacía pagos*]; y **(iv)** que hizo un “trueque” con su hijo, pues le entregó la casa a cambio de un apartamento que aquel tenía a su nombre.

Incluso IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA, ante las preguntas formuladas por la señora Procuradora, refirió que le compró el inmueble a su padre y que aquel era el dueño real aunque así no figuraba en papeles para evitar gastos notariales<sup>37</sup>.

<sup>37</sup> Récord 08001221900120210001800\_20220517\_01:

**“Pregunta:** Osea que su papá actuó como apoderado del señor Oscar Daza.

**Respuesta:** Pero, en en en no sé cómo explicarlo, no en papeles, pero él era el dueño de la casa porque ya le había dado un recurso, osea él era el dueño de forma verbal pero no legalizada hasta que ya se inscribió. (...)

**Pregunta:** Usted dice que en realidad su papá era el dueño de la casa, pero realmente en el papel nunca lo fue.

**Respuesta:** Nunca lo fue. Hicimos la escritura a nombre mío y ya la registramos. (...)

**Pregunta:** Señor Iván podríamos decir entonces que usted en su cabeza, en su conciencia, le compró la casa fue a su papá, o se la compró al señor Daza y a su esposa.

**Respuesta:** Yo se la compré a mi papá, osea yo se la compré a mi papá.”

Más allá de si la compraventa se celebró entre JORGE LUIS DAZA GARCÍA y RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS, o entre DAZA GARCÍA e IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA, lo cierto es que las demás condiciones que del negocio jurídico se plasmaron en la escritura y la promesa tampoco se ajustan a lo que aconteció en realidad, como lo postularon los Representantes de la Fiscalía General de la Nación y del Ministerio Público.

En el contrato de promesa, el señor TOVAR PALACIOS se comprometió a liquidar el precio en tres cuotas por \$160.000.000,00 (*primera*) y \$80.000.000,00 (*segunda y tercera*); mientras que en la escritura pública se consignó que se había saldado la totalidad; sin embargo, según los testigos de la familia TOVAR, los pagos se realizaron en varias cuotas, algunos al apoderado de la exesposa de DAZA GARCÍA (*vendedor*).

Y es que el acuerdo celebrado en el año 2019 respecto al inmueble que se está analizando es tan poco claro, que ni con los dichos de JORGE LUIS DAZA GARCÍA, RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS o IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA quedó claro lo que se quedó debiendo luego de la suscripción del instrumento público (*según DAZA GARCÍA únicamente el importe de la hipoteca, mientras que para TOVAR CARDONA eran unos “salditos”, más el gravamen*).

Esta “indeterminación” de las condiciones afectó incluso los roles de los interesados, al punto que el señor TOVAR PALACIOS dijo en audiencia que desconocía haber actuado como apoderado de

la familia DAZA, muy a pesar de habersele exhibido en audiencia los poderes que acreditaban ese aserto<sup>38</sup>.

### 6.5.2. Ausencia de actos de prudencia y diligencia adicionales

Como se vio en el acápite anterior, los actos que el común de la población despliega en las negociaciones no son suficientes para demostrar la buena fe exenta de culpa, deben emprenderse gestiones adicionales que permitan tener la certeza de que el bien no tiene un origen ilícito.

Entretanto, según las declaraciones que rindieron los señores HEIDY VANESSA URZOLA SIERRA, RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS e IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA, al hacer la negociación con JORGE LUIS DAZA GARCÍA, jamás se interesaron por indagar por los anteriores propietarios, la única consulta que hicieron fue delegada al abogado JAVIER DONADO VERGARA (*de quien se dice falleció*) y consistió en la revisión de la cadena de tradición, lo cual *“resulta insuficiente para probar la prudencia y diligencia propias de la buena fe exenta de culpa”* (CSJ 59596 de 2022). Es más, afirmaron que se confiaron por la existencia de un gravamen hipotecario, pues la entidad bancaria beneficiaria **“debió”** hacer las revisiones correspondientes.

Lo anterior cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que existía una importante alerta que demandaba del adquirente

<sup>38</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo “02Solicitud”, folios 64 a 68.

mayores controles y es que el inmueble está ubicado en una zona afectada por el conflicto armado no internacional [esto se desprende de las declaraciones de WILSON ANDERSON HERRERA ROJAS, del opositor, de su esposa y de su padre – oriundos de la región-, así como del contexto develado en las sentencias transicionales<sup>39</sup>].

<sup>39</sup> Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Barranquilla, radicado 08-001-22-52-003-2016-83155, de fecha 14 de diciembre de 2020, M.P. Cecilia Leonor Olivella Araújo. En esa providencia se hizo referencia a la violencia en Sincelejo en los siguientes términos:

*“Debido a que los pequeños grupos enviados por los hermanos CASTAÑO eran intermitentes y el grupo de MANCUSO instalado en El Guamo (Bolívar) se limitaba a cuidar fincas y a desplegar su accionar hacia el norte del departamento, se promovió para el año 1997 una reunión para rediseñar la estrategia de un grupo con vocación de permanencia, la cual se produjo en la Finca Las Canarias de propiedad de MIGUEL ÁNGEL NULE AMÍN ubicada en la zona rural de Sincelejo (Sucre), presidida por SALVATORE MANCUSO GÓMEZ y CARLOS MAURICIO GARCÍA FERNÁNDEZ alias “Rodrigo” o “Doble Cero”, a la cual asistieron más de medio centenar de personas entre ganaderos, banqueros, comerciantes, miembros de los gremios de la producción, de los cuales se destacan: FRANCISCO JAVIER PIEDRAHITA, ganadero y caballista antioqueño que había constituido un grupo de CONVIVIR registrado en el mes de marzo de 1996 con el nombre de “Nuevo Amanecer”, y su hombre de seguridad RODRIGO ANTONIO MERCADO PELUFO; también SALOMÓN FERIS CHADID alias “08”; ÁNGEL DANIEL VILLAREAL, ex alcalde y ex presidente de la Asamblea de Sucre; VÍCTOR GUERRA DE LA ESPRIELLA, creador de la CONVIVIR “Orden y Desarrollo”, en enero de 1997; así como EDWARD COBOS TÉLLEZ, administrador agropecuario de la hacienda Las Melenas, quien el 24 de agosto de 1995 había sido sujeto secuestro, y quien debió soportar por parte de la guerrilla de las FARC el incendio de la hacienda que administraba y la muerte del ganado a su cargo.*

*Escuchada la exposición de MANCUSO GÓMEZ y “Doble Cero”, los asistentes, especialmente FRANCISCO JAVIER PIEDRAHITA, concluyeron que el modelo de las autodefensas que había tenido éxito en Córdoba, el cual obedeció a integrar a nativos conocidos de las regiones con sentido de pertenencia con el fin de darle sentido de propiedad y familiaridad al proyecto, debía consolidarse en Sucre, lo que fue acogido por los presentes; así mismo, se propuso que el comandante del nuevo grupo permanente fuera RODRIGO ANTONIO MERCADO PELUFO alias “Cadena”, quien luego de hacer curso de comandante en la escuela de La Acuarela o Treinta y Cinco, recibió el mando de parte de alias “Tonny”, quien hasta entonces había dirigido el grupo Sucre, constituyéndose bajo su mando la nueva “Compañía Sucre” del Bloque Norte, operando en Tolú, Tolúviejo, San Onofre, en Sincelejo y en San Antonio de Palmito y con entradas esporádicamente a las poblaciones de María La Baja y a El Carmen de Bolívar (Bolívar); así mismo, se acordó implementar las CONVIVIR en las áreas de injerencia, con miras a recoger información y brindársela a las Fuerzas Armadas, así como prestar sus hombres para ajusticiar a quienes estuvieran comprometidos con organizaciones subversivas<sup>67</sup>.*

*Para el día 18 de abril de 1997 se dio la conversión de las Autodefensas Campesinas de Córdoba y Urabá ACCU68 en las Autodefensas Unidas de Colombia AUC.*

*En noviembre de 1998 se suscitó acercamientos entre EDWAR COBOS TÉLLEZ alias “Diego Vecino” y CARLOS CASTAÑO lo que le permitió al primero formar parte del proyecto promovido por la casa CASTAÑO y asumir el mando político y social de las de las Autodefensas en las zonas de influencia en el departamento de Sucre, mientras que RODRIGO MERCADO PELUFO alias “Cadena” se mantuvo como comandante militar y financiero, ubicados en la estructura al mismo nivel.*

*Más adelante, la compañía Sucre inicialmente comandada por alias “Cadena” creció en número de integrantes y después se dio a conocer como el Frente Sucre. Luego, para el año 2000 esa agrupación armada ilegal se conoció como frente Montes de María o Golfo de Morrosquillo, desprendiéndose el grupo de María la Baja que le fue confiado a UBER ENRIQUE BANQUEZ MARTÍNEZ alias “Juancho”, quien fungió como segundo de alias “Cadena” con 20 hombres a su mando.*

El conocimiento acerca de los vínculos que podría tener el bien con el paramilitarismo estaban al alcance del pretensor y de su núcleo familiar, pues como lo reconoció el señor JORGE LUIS DAZA GARCÍA en audiencia pública, uno de sus vecinos (*un señor Carlos, sin más datos, al que calificó despectivamente de chismoso*), le hizo notar que en el inmueble residieron personas con problemas judiciales.

Bastaba un trabajo de vecindario simple para saber que la casa tenía una relación cercana con el BLOQUE MONTES DE MARÍA de las AUC. Además, era fundamental preguntarle al vendedor JORGE LUIS DAZA GARCÍA por antecedentes sobre el predio (*este caballero, además de lo que le dijeron sus vecinos después*

---

*A su turno, el grupo de El Guamo, que había constituido MANCUSO GÓMEZ y que estaba bajo el mando de SERGIO MANUEL CÓRDOBA ÁVILA alias “El gordo” o “120” desde el primero de enero de 1999, había extendido su área a San Juan de Nepomuceno, San Jacinto, Calamar, Arroyohondo, San Cristóbal, Soplaviento, Mahates, San Estanislao, Villanueva y Cartagena (Bolívar). Precisamente fue en la capital del departamento de Bolívar en donde fue capturado CÓRDOBA ÁVILA el 31 de julio de 2002, por lo que toda la zona comandada por él pasó a ser responsabilidad de EDWAR COBOS TÉLLEZ y así fue como se ordenó fusionar el grupo de El Guamo con el grupo de María la Baja y se creó el frente Canal del Dique que quedó bajo el mando de UBER ENRIQUE BANQUEZ MARTÍNEZ alias “Juancho”, quien a partir de ese momento pasó a ser conocido como “Juancho Dique”.*

*Fue así como, a partir de ese momento, quedaron constituidos dos frentes: el frente Montes de María bajo el mando de alias “Cadena”, con puesto de mando en la finca “El Palmar” en San Onofre (Sucre), y el frente Canal del Dique bajo la responsabilidad de alias “Juancho Dique”, con puesto de mando en el municipio de María la Baja. Adicionalmente, en los municipios Bolívarenses de Magangué, Zambrano, Córdoba Tetón y el Carmen de Bolívar tenía injerencia el grupo de Zambrano al mando de LUIS FRANCISCO ROBLES MENDOZA alias “Amaury” o “07”, quien estaba subordinado a RODRIGO TOVAR PUPO alias “Jorge 40”, comandante del Bloque Norte, grupo que se financiaba, entre otras cosas, sustrayendo combustible a través de una válvula clandestina del poliducto de Ecopetrol que cruzaba por esa zona y que vendían a las estaciones de gasolina de Magangué y Sincelejo.*

(...)

*Frente Monte de María o Golfo de Morrosquillo76.*

*Siempre estuvo al mando de RODRIGO ANTONIO MERCADO PELUFO alias “Cadena”, quien contó con aproximadamente 260 hombres con injerencia en Sincelejo, Corozal, San Onofre, Sampués, Betulia, El Roble, Los Palmitos, Tolú, Coveñas, Toluwiejo, San Antonio de Palmitos, Ovejas, Morroa, Chalán y Colosó en el departamento de Sucre. En el departamento de Córdoba controlaba los municipios de San Antero, Chinú, San Andrés de Sotavento, Tuchín, Purísima, Chimá y Momil. Alias “Cadena” contó con un grupo de personas de confianza a su cargo a quienes les asignaba labores especiales entre los que se encuentran SAMIR ANTONIO OTERO DE LA OSSA alias “Computador”, alias “Convivir”, “El Chino”, “El Gato” y “Barretico”.*

del año 2010 sobre el oscuro pasado del inmueble, desde el año 2016 había sido visitado por investigadores de la Fiscalía y fue advertido sobre los fundados reparos que existían frente a WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ y GUILLERMO LEÓN CORREA OCHOA<sup>40</sup>, así lo reconoció en su testimonio).

Por otra parte NO era imperioso, como lo postularon las Representantes de los Opositores y de BANCOLOMBIA S.A. consultar en bases de datos reservadas para conocer este contexto, en la medida que operaba una noticia pública y figuraba en medios de comunicación al alcance de un clic en internet (como lo demostró la Fiscalía: WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ fue un paramilitar con rango -jefe de finanzas- en el BLOQUE MONTES DE MARÍA)<sup>41</sup>.

Adlátere, la incuria de los pretensores es palpable por otras razones:

- Hallaron la propiedad de una forma bastante particular. Acudieron a una red social (*Facebook*), con la intermediación de una comisionista empírica, que se dedicó a esa actividad económica cuando perdió su empleo como visitadora médica y cuya identidad es desconocida por la Sala. Este comportamiento es contrario a la diligencia y la prudencia.

---

<sup>40</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo “36AnexoFis4Informe20161024”.

<sup>41</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo “41AnexoFis9Informe20181113”, folio 5.

- Compraron con la existencia de un gravamen hipotecario y pactaron informalmente (*de palabra*) que el comprador se haría cargo de la deuda, no se formalizó esa situación ante la entidad bancaria, ni se constituyeron garantías para el efecto; es más, ante los cuestionamientos que la Magistratura hizo a IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA por los eventuales riesgos que este proceder podría entrañar, aquel simplemente afirmó que los asumió.
- No les llamó la atención el estado del crédito cuya cesión informal se estaba asumiendo; crédito que presentaba varios retrasos e inconsistencias en los pagos<sup>42</sup>. Ello era, a no dudarlo, otra advertencia del riesgo, pero tal como lo dejó entrever RAMIRO ANTONIO TOVAR PALACIOS en respuesta que le dio a la abogada de BANCOLOMBIA, se minimizó su importancia<sup>43</sup>.
- Tampoco les causó curiosidad el que sobre el predio prácticamente nunca se pagara impuesto predial por parte del señor DAZA GARCÍA. Esas moras ocurren en situaciones económicas difíciles, o cuando se trata de propiedades irregulares o aparentes. IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA a respuestas que le dio al Tribunal, reconoció que cuando prestó su nombre para adquirir la casa, esta

<sup>42</sup> BANCOLOMBIA S.A. informó que **(i)** hay inconsistencias en los pagos entre julio de 2017 y marzo de 2022, **(ii)** actualmente hay 9 cuotas en mora y **(iii)** la deuda asciende a \$53.446.757,64 (*con corte al 29-03-2022*). Esta información se encuentra en el expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivos “60OficioRespuestaBancolombia” y “61AnexoBancolombiaHistoricodePagosJorgeLuisDazaG”.

<sup>43</sup> Quiere la Sala subrayar que el manejo dado a este crédito es, en verdad, sospechoso, no sólo por la **simulación** (*sigue a nombre de DAZA GARCÍA pero lo asumió supuestamente la familia TOVAR*), sino porque una de las prohibiciones del mismo según su contrato era una cesión inconsulta. Esta cláusula no despertó mayor interés en el vendedor ni en los compradores. Y otra cosa llamativa: cuando se decretaron las medidas cautelares por cuenta de esta Sala cesaron los pagos, el banco embargó a DAZA GARCÍA y este no ejerció ninguna gestión ante los señores TOVAR, pese a haber sido embargado como él mismo lo aceptó en su testimonio. La idea de lo simulado se fortalece.

tenía una deuda millonaria por concepto de impuestos (*era una deuda alta, como de catorce millones de pesos, dijo*), pero consideró que eso era normal porque por costumbre la gente no paga sino cuando vende. Semejante peculiaridad que el declarante entiende como “costumbre” en realidad es un acto de deslealtad con el Estado, lo cual riñe con los postulados de la buena fe simple y, por razón lógica y obvia, con los de la buena fe cualificada.

### 6.5.3. Se desplegaron actos que se alejan de la buena fe cualificada

Además de las inconsistencias narradas en precedencia, hay un aspecto de vital importancia y es el atinente al valor del inmueble. En la escritura se hizo referencia a \$150.000.000,00, mientras que, según las declaraciones de los que participaron en este particular contrato, el precio equivalía a la suma de \$320.000.000,00.

Esta situación que causó extrañeza en varios intervinientes, especialmente en la Representante del Ministerio Público, fue explicada por IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA. Aseguró que el único propósito de emplear un avalúo diferente al real en la negociación era evadir impuestos, concretamente dijo:

**“Pregunta:** *¿Usted sabe cuál fue el valor por el que se negoció en la escritura pública esa casa?*

**Respuesta:** *Sí señora, claro.*

**Pregunta:** *¿Cuál fue ese valor?*

**Respuesta:** El valor, creo que bueno, es que en la escritura se relacionó el avalúo catastral, ummm, ay no recuerdo, osea es mucho menos por el valor de la compra real. Es por tema que se toma el avalúo catastral. 120 o 140, algo así, 150, no lo recuerdo exactamente.

**Pregunta:** ¿Y por qué tomaron el avalúo catastral?

**Respuesta:** Usted sabe que el avalúo catastral, es como quien dice, no es algo ilegal comprar por el avalúo catastral por tema de impuestos y eso.

**Pregunta:** Cuando me dice que por tema de impuestos ¿qué significa?

**Respuesta:** Osea en el momento en que, por lo menos, el avalúo real si es de 300 millones el porcentaje de gastos notariales va a aumentar.”<sup>44</sup>

Naturalmente, este comportamiento entra en abierta contradicción con el actuar probo que implica la buena fe exenta de culpa, lo que ha debido saber el propietario inscrito del bien dado que trabajó como asesor comercial del Fondo Nacional del Ahorro, específicamente en el manejo de créditos de vivienda<sup>45</sup>.

Son estas las razones por las que la norma de adjudicación pretendida con la demanda deviene inviable.

## 6.6. BANCOLOMBIA S.A. como tercero

Determinado que el señor IVÁN RAMIRO TOVAR CARDONA no es tercero de buena fe, surge un problema jurídico asociado, esto

<sup>44</sup> Récord 08001221900120210001800\_20220517\_01.

<sup>45</sup> Ha indicado la jurisprudencia a manera de precedente para este punto: “La Sala considera que esta usanza comercial no puede ser esgrimida como justificante del cumplimiento de la ley, en este caso, para efectos de acreditar uno de los elementos de la buena fe exenta de culpa, pues es imposible afirmar que quien obra así lo hace con lealtad”. CSJ rad. 38715 de 2013. En el mismo sentido: Auto AP994-2020 del 13 de mayo de 2020, radicación No. 56128.

es, ¿cuál sería la relación subyacente entre BANCOLOMBIA S.A. y la UARIV? Para resolverlo se desarrollarán los siguientes ítems:

### 6.6.1. Competencia para proveer acerca de los derechos del acreedor hipotecario

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.5.1.4.3.1. del Decreto Reglamentario 1069 de 2015 (antes artículo 64 del Decreto 3011 de 2013) “[e]n **ningún** caso los bienes entregados a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas –Fondo para la Reparación de las Víctimas– o a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, **podrán hacer parte de la prenda general de acreedores.**” (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Para el efecto, el artículo 2.2.5.1.4.3.2. (antes artículo 65 del Decreto 3011 de 2013) de la norma reglamentaria en comento, asigna al Magistrado de Control de Garantías la función “de oficiará al registrador de instrumentos públicos respectivo, **para que proceda al levantamiento de tales cargas, previa verificación de los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa.**”

En tal sentido, este Despacho es competente para determinar si el acreedor hipotecario actuó con buena fe cualificada y disponer

la eventual cancelación del gravamen, para lo que debe tramitarse un incidente de oposición a medida cautelar<sup>46</sup>.

En el caso que se analiza, desde el inicio esta Sala ha velado por la protección de las garantías procesales de BANCOLOMBIA S.A. Tal cuerpo bancario ha sido enterado de cada una de las determinaciones que se han proferido en la actuación cautelar e incidental; por ello voluntariamente concurrió al trámite para reclamar la salvaguarda de sus derechos y que se le tuviera como tercero de buena fe. Se le permitió formular pretensiones, solicitar pruebas, interrogar a los testigos y exponer alegatos de conclusión. En síntesis, a BANCOLOMBIA S.A. se le ha garantizado el debido proceso.

### **6.6.2. ¿BANCOLOMBIA S.A. es tercero de buena fe exenta de culpa?**

Sobre este tema, debe decirse, como lo afirmó la Agente del Ministerio Público, que la exigencia de diligencia y cuidado que se predicán de la buena fe cualificada no deben valorarse de manera diferente para adquirentes y acreedores hipotecarios, al menos, así no lo ha contemplado la jurisprudencia constitucional y de la Honorable Corte Suprema de Justicia que se ha venido analizando a lo largo de este proveído. Por eso no son de recibo

---

<sup>46</sup> “Acorde con el precepto transcrito (sic), corresponde al magistrado con función de control de garantías disponer el levantamiento de la limitación constituida para la obtención de créditos con el sector financiero, lo cual procederá después de verificar los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa.

Y aunque la norma no señala el procedimiento a seguir con miras a garantizar los derechos de los terceros de buena fe exenta de culpa, la A quo acertadamente lo equiparó al previsto en el artículo 17C de la Ley 975 de 2012, por tratarse de una situación incidental relacionada con bienes afectados con medidas cautelares para la reparación de las víctimas.” CSJ rad. 45318 de 2015.

las afirmaciones de la Abogada del Acreedor Hipotecario en el sentido que sería una carga irrazonable e insostenible exigirle al banco indagar por los nexos del bien con el paramilitarismo. Es más, los bancos están en mejores condiciones de hacer las indagaciones (*tienen personal, recursos y acceso a múltiples bases de datos que los ciudadanos del común ni siquiera conocen*).

Con esta base, se procederá a referir las razones por las que, en este caso, no puede predicarse la tercería de buena fe cualificada de la entidad bancaria:

- Las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el ítem 4.2.2.1.1 de la Circular Externa 22 de 2007 de la Superintendencia Financiera, no limitan las auscultaciones que debe hacer la entidad financiera al otorgar productos al perfil del cliente y las condiciones del bien. Todo lo contrario, instan a desarrollar una operación compleja de identificación, medición, control y monitoreo de riesgos, con un claro conocimiento, entre otros, del **mercado** al que se dirige el producto<sup>47</sup>.
- El Abogado DAGOBERTO CARVAJAL CASTRO, quien elaboró en nombre de BANCOLOMBIA el estudio de títulos que “sirvió” de base para la concesión del crédito adujo, ante

<sup>47</sup> Al respecto puede consultarse la Circular Externa 22 de 2007, específicamente el artículo 4.2.2.1., el cual establece:

**4.2.2.1. “Mecanismos**

*Las entidades deben adoptar mecanismos que les permitan como mínimo:*

1. Conocer al cliente actual y potencial,
2. Conocer el mercado,
3. Identificar y analizar las operaciones inusuales,
4. Determinar y reportar las operaciones sospechosas.”

pregunta del Magistrado orientada a saber el impacto que habría tenido en su concepto el haber sabido que en la cadena de tradición figuraba un paramilitar, que:

*“(…) Lo que sí nos han dicho a nosotros en algunas reuniones que hemos tenido, hace tiempos, entre otras, la que hice yo en Medellín sobre estudios de títulos, es que tengamos mucho cuidado con, no solo con paramilitares sino con cualquier persona que tenga compromisos distintos de los normales, como podría ser por ejemplo en el caso de un paramilitar, ahora, o personas que buscan únicamente dinero, pero no adquirir propiedad sino que quieren hacer negociaciones ilícitas”<sup>48</sup>.*

- Pese a la existencia de ese riesgo latente, toda vez que el bien se asentaba en una zona de conflicto (como reconoció el abogado del banco), y tener directrices precisas de evitarlo, la entidad financiera no hizo verificación alguna sobre las personas que figuraban en la cadena de tradición. Se limitó a consultar una base de datos internacional en la que, como se reconoció, no se registran todas las operaciones criminales, únicamente las reportadas por ciertas entidades.
- De todas maneras, como ya se dijo, internet de forma masiva y pública denotaba la calidad de paramilitar que en alguna ocasión ostentó el anterior propietario de la casa WIRLE ANTONIO COVO LÓPEZ, quien fue asesinado en forma violenta en Barranquilla llevando consigo un carné de la Cámara de Representantes, lo que generó un escándalo nacional<sup>49</sup>.

<sup>48</sup> Récord 08001221900120210001800\_20220518\_01.

<sup>49</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo “41AnexoFis9Informe20181113”, folio 5.

- Incluso, aunque el estudio de títulos, de cara a la jurisprudencia revisada es insuficiente para demostrar la buena fe exenta de culpa, en este caso al parecer fue inane, en la medida que la entidad financiera, a través de su abogado, realizó el citado análisis el 18 de noviembre de 2010, es decir, **después** de que se aprobara el crédito hipotecario, lo que ocurrió aparentemente el 9 de noviembre de 2010<sup>50</sup>.

En esas condiciones y al no haberse acreditado la buena fe cualificada, se librará comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo para que levante el gravamen hipotecario, sin perjuicio de que BANCOLOMBIA haga efectiva su acreencia con la persecución de otros bienes del señor JORGE LUIS DAZA GARCÍA, como ha venido sucediendo.

## 6.7. Asuntos finales

Si bien los Representantes del Ente Acusador y del Ministerio Público pusieron de presente que la Escritura Pública 1.027 de 2005 que obra en el expediente NO contiene un negocio jurídico que se relacione con el inmueble de esta causa, aquello no tiene trascendencia pues, con la prueba obrante en el expediente se pudieron reconstruir los hechos relevantes para emitir la decisión.

---

<sup>50</sup> Expediente incidente de oposición a medida cautelar, radicado 08001221900120210001800, archivo "05PruebasSolicitadas". Folios 130 a 135.

Finalmente, resulta importante destacar, a propósito de las manifestaciones de la Representante de las Víctimas y de la Apoderada de los Pretensores que, salvo por algún asunto al que deba acudir por complementariedad, las normas inherentes al trámite de extinción de dominio ordinario *-Ley 1708 de 2014-* no son aplicables al incidente de oposición, ni a la imposición de medidas cautelares propios de Justicia y Paz, como insistente ha informado la Sala en el curso de la actuación.

## 6.8. Conclusión

Ni los incidentantes ni BANCOLOMBIA S.A. demostraron buena fe exenta de culpa, debido a ello sus pretensiones serán desestimadas y por ministerio del ordenamiento legal se cancelará el gravamen hipotecario.

## 7. DECISIÓN

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

### RESUELVE

**PRIMERO: DENEGAR** las pretensiones de este incidente de oposición de terceros a medida cautelar; en consecuencia, **se mantienen en firme** las medidas cautelares de embargo,

secuestro y suspensión del poder dispositivo ordenadas por esta Sala el 13 de marzo de 2020 (*Acta 029*), sobre el predio con matrícula inmobiliaria 3406541 (*calle 33 No. 29 – 63, lote 5 manzana E de la urbanización Boston del municipio de Sincelejo, Sucre*).

**SEGUNDO: DECLARAR** que BANCOLOMBIA S.A. no tendrá ninguna relación con la Unidad Administrativa Especial para la Reparación Integral a las Víctimas – Fondo para la Reparación a las Víctimas, pues no actuó con buena fe exenta de culpa.

**TERCERO: CANCELAR**, como consecuencia de la anterior declaración, el gravamen hipotecario que figura en la anotación número 12 del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 3406541. Para el efecto, se librára comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, que deberá materializar la orden dentro de los 3 días siguientes.

**CUARTO: ADVERTIR** que contra esta decisión proceden los recursos ordinarios, bajo las reglas de los artículos 26 de la Ley de Justicia y Paz y 176 y siguientes del Código de Procedimiento Penal.

**CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN**

Magistrado

**OBSERVACIÓN:** Esta decisión se notificó en estrados y contra la misma la abogada de los incidentantes y la abogada de BANCOLOMBIA S.A. interpusieron y sustentaron oralmente

recurso de **apelación**, el cual fue concedido en el efecto **suspensivo**<sup>51</sup> ante la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia.

---

<sup>51</sup> Si bien el artículo 26 de la Ley de Justicia y Paz indica que el recurso contra las decisiones de Control de Garantías por regla general debe concederse en el efectivo devolutivo, dado que en esta oportunidad se está ordenando, además de mantener las medidas cautelares, el levantamiento de un gravamen hipotecario, la Sala considera más prudente, por complementariedad (*permitida por el artículo 62 de la Ley de Justicia y Paz*) y bajo el principio de especialidad, aplicar en el caso concreto el artículo 177 del CPP, inciso 2 numeral 2, cuando indica que en materia de medidas cautelares el efectivo devolutivo se aplicará solo al auto que resuelve sobre la “imposición” de una medida cautelar. Esto quiere decir que la orden de levantamiento del gravamen hipotecario solo se materializará si adquiere firmeza o ejecutoria la decisión.

**Firmado Por:**

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

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: **26ce53cdb78ef8a36e16249834dd6bbeb766a3055de941d63b318b943a05fbfd**

Documento generado en 03/07/2022 09:32:47 AM

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

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**