

**TEMA: EXTINCIÓN DE DOMINIO POR ACTIVIDADES ILÍCITAS** – El modo en que se realizó esta compraventa, en la cual aparecen varias inconsistencias, sin que se pudiera verificar los pagos, pese a que en la negociación intervinieron una serie de terceros como intermediarios sin ninguna relación directa con el mismo, nos conducen a la conclusión, que tales actuaciones tenían por fin darle apariencia de realidad a una negociación inexistente. /

**HECHOS:** El 24 de mayo de 2007 se emitió la resolución de inicio sobre la aplicación a la ley de extinción de dominio de los bienes de, quien era el líder de una organización que traficaba con cocaína por vía marítima a gran escala cuya base de operaciones estaba en Colombia. El 4 de diciembre de 2015 la Fiscalía 28 Especializada procedió a dictar la resolución de procedencia solicitando se declara por sentencia la extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles vinculados al proceso. El 30 de agosto de 2019 el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta, declara a favor de la nación la extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles. Corresponde a la Sala determinar, si la sentencia que declara la extinción de dominio corresponde a una decisión ajustada a derecho, o si, conforme a las razones de la impugnación, debe ser revocada y los bienes devueltos a su titular.

**TESIS:** El juzgado de instancia, centra la discusión en el análisis de las situaciones fácticas y jurídicas que rodearon la adquisición de los cinco bienes inmuebles rurales por parte del titular inscrito, en punto de la causal primera del artículo 2 de la Ley 793 de 2002 modificado por el artículo art. 72 de la Ley 1453 de 2011, que aplica cuando el bien provenga de una actividad ilícita. (...) Estimó el Juzgado, que el último comprador, quien figura como titular de los inmuebles, no actuó de manera diligente en vista de que no realizó actos indicativos de una debida diligencia, para establecer en la cadena de tradición, que había figurado como propietario de todos era quien junto con su hermano eran identificados como “Los Mellizos” por ser reconocidos narcotraficantes, además de haberse unido a las Autodefensas Unidas de Colombia. (...) Para la Sala ciertamente se configura el hecho notorio que no requiere de prueba, por ser aquel conocido por personas de mediana cultura dentro del conglomerado social colombiano, pues las noticias relacionadas con la vinculación de este, como narcotraficante fueron divulgadas por todos los medios de comunicación con alcance nacional. Por tanto, no podía haber pasado tal hecho notorio desapercibido como insiste la defensa, habida consideración de que el afectado, era un abogado, con experiencia en el litigio y una amplia trayectoria en la función fiscalizadora del Estado (...) No fue de recibo para el Juzgado, como tampoco lo es para la segunda instancia el que según su dicho, se limitara a revisar solamente el ultimo tradente o titular del derecho de dominio inscrito, porque al obrar de esta manera, desconoció toda la historia de los bienes que pretendía adquirir. (...) La aludida inversión no correspondía a una situación de normalidad, por ende la adquisición de los predios para cualquier persona ajena a la problemática de la región sin duda generaba inseguridad e incertidumbre, tomando en cuenta que, los grupos armados al margen de la ley se disputaban el control de la zona donde estaban ubicados tales fundos y ejercían la política de ataque indiscriminado contra la población civil mediante el ejercicio de la violencia a través de toda clase de conducta delictivas que tenían por fin tomar posesión de las tierras. (...) Obró por lo tanto el comprador de manera descuidada y negligente al no haber tomado en cuenta la cadena de tradiciones que figuraban en los certificados inmobiliarios, toda vez que establecido el último propietario, se deben ubicar los demás que hicieron transferencias unos a otros, pues en el estudio serio de un folio de matrícula inmobiliaria se deben tomar en cuenta los traspasos del propietario del más reciente al más antiguo. (...) En punto del precio o del valor del contrato de compraventa relacionado con la adquisición de los cinco predios por parte del afectado, aluden los declarantes a un problema de iliquidez del vendedor insolvencia que no justifica haber pactado un valor de \$239.000.000 en la escritura pública

No. del 16 de junio de 2003, precio muy inferior al valor comercial de los inmuebles, al punto de configurar una lesión enorme, situación anormal en el giro ordinario de los negocios. (...) El negocio realizado no cuenta con el respaldo documental suficiente que permita hacer un seguimiento, tanto de la etapa precontractual y de la contractual de acuerdo con los términos en que fue concebido, comenzando porque los encuentros o contactos previos al acuerdo y que normalmente se dan entre el vendedor y el comprador, están ausentes. (...) La declaración, no da cuenta clara de las circunstancias bajo las cuales se llevó a cabo la compraventa de los inmuebles vinculados al proceso. Como se puede extraer del relato, no hay dentro del mismo una relación clara de los sucesos que rodearon la compra de los inmuebles en punto de la intervención que tuvo en ella el propietario inscrito de los mismos, toda vez que no aparece éste en ninguno de los momentos cruciales de la negociación, cuando supuestamente recibe los cien millones de pesos por concepto de las arras en efectivo, según habían acordado en la promesa de compraventa que misteriosamente desapareció, por ende tampoco se cuenta con la firma del vendedor de los predios para constatar el recibo de ese dinero. Al pedírsele informar si conocía al señor y en caso positivo cual relación tuvo con él, tomando en cuenta que era el titular de las fincas que compró, respondió haciendo una alusión al mismo sin nombrarlo y da a entender solo tenía una idea de la actividad a la cual se dedicaba esta persona, lo que contrasta con la relación que por 25 años tenía con su amigo, quien dijo fue la persona que le ofreció el negocio, como se aprecia en su respuesta. (...) En síntesis, no se encuentra digno este medio de convicción al carecer de credibilidad quien lo rinde y refiere una negociación en la cual no tenía ninguna participación o beneficio, pues resulta ilógica la supuesta intervención suya para evitar el desplazamiento del vendedor. El pago de haber existido hubiera podido realizarse con la transferencia de dinero de un banco a otro cuyo registro sería prueba indiscutible, careciendo por lo tanto de trazabilidad la pretendida entrega. Tampoco se encuentran reflejados movimientos de dinero en los montos de la supuesta negociación que permitieran respaldar la negociación en los términos expresados por los intervinientes. (...) Así las cosas, son varios indicios que concurren en favor de la simulación, comenzando por el motivo para simular, derivado de la necesidad de continuar con la cadena de tradiciones para alejar lo más posible el estigma de la ilicitud que pesa sobre los inmuebles afectados; las facilidades de pago y la reducción del precio pactado que son inusuales en este tipo de transacciones; la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias. (...) Se concluye que el modo en que se realizó esta compraventa, en la cual aparecen varias inconsistencias atrás enumeradas, sin que se pudiera verificar los pagos, pese a que en la negociación intervinieron una serie de terceros como intermediarios sin ninguna relación directa con el mismo, nos conducen a la misma conclusión, que tales actuaciones tenían por fin darle apariencia de realidad a una negociación inexistente, en vista de la serie de inconvenientes que pretenden justificar, sin éxito.

MP: JAIME JARAMILLO RODRÍGUEZ

FECHA: 16/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN  
SALA DE DECISIÓN ESPECIALIZADA EN EXTINCIÓN DE DOMINIO**

**Magistrado Ponente: Jaime Jaramillo Rodríguez**

Radicado: 540013120001201600013 01 (ED-010)  
Afectado: [REDACTED]  
Estatuto Ley 1453 de 2011  
Procedencia: Juzgado 001 de Extinción de Dominio de Cúcuta  
Asunto: Apelación sentencia primera instancia  
Decisión: Confirma  
Aprobado: 017  
Fecha: 16 de septiembre de 2024

### **1. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se ocupa la sala de resolver el recurso de apelación interpuesto el 13 de septiembre de 2019 contra la sentencia del 30 de agosto de 2019 mediante la cual el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta-Norte de Santander, declaró la extinción del derecho de dominio de los predios rurales identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ubicados en el municipio de Rio de Oro, departamento del Cesar, inscritos a nombre del señor [REDACTED].

### **2. HECHOS**

Fueron plasmados en las decisiones de fondo adoptadas dentro de la investigación y se pueden sintetizar de la siguiente manera:

*"Por solicitud del 5 de julio de 2005, un funcionario de la Dirección General de Policía Judicial DIJIN adscrito al Grupo de Extinción de Dominio y contra el lavado de Activos, pidió a la Fiscalía estudiar la posibilidad de dar aplicación a la ley de extinción de dominio, respecto de un grupo de bienes en cabeza de diferentes ciudadanos relacionados con actividades ilícitas, dentro de los cuales y para el caso en que nos ocupa, se encontraban los relacionados con el señor [REDACTED] quien era líder de una organización de contrabando de cocina por vía marítima a gran escala la cual despachaba desde Colombia cargamentos de cocaína a los Estados Unidos y Europa, respecto de quien fuera solicitada orden de captura con fines de extradición solicitada por los Estados Unidos mediante la Nota verbal No.143, además de figurar en su contra el proceso No. 574 adelantado por la Unidad Nacional de Fiscalías de Antinarcóticos No.9 de Bogotá, por el delito de Enriquecimiento Ilícito, quien aparece igualmente como miembro de las Autodefensas Unidas de Colombia, liderando el Bloque Vencedores. Los*

bienes en este caso afectados se encuentran registrados a nombre del señor JUAN CARLOS PÉREZ VÁSQUEZ." (Sic)

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES

No.	Identificación	Descripción	Propietario/a
1.	[REDACTED]	[REDACTED] Municipio Rio de Oro-Cesar Corregimiento Montecitos Cesar vereda El Cimarrón	[REDACTED] Según E.P. No.1337 del 16/6/2003 Anotación No.7.
2	[REDACTED]	[REDACTED] Municipio Rio de Oro-Cesar	[REDACTED] Según E.P. No. 1337 del 16/6/2003
3.	[REDACTED]	[REDACTED] Municipio Rio de Oro-Cesar Paraje de Montesinos	[REDACTED] Según E.P. No. 1337 del 16/6/2003. Anotación No.13
4.	[REDACTED]	[REDACTED] Municipio Rio de Oro-Cesar Vereda del Cimarrón	[REDACTED] Según E.P. No.1337 del 16/6/2003 Anotación No.7
5.	[REDACTED]	[REDACTED] Municipio Rio de Oro-Cesar Ubicado en Sabaneta.	[REDACTED] Según E.P. No. 1337 del 16/6/2003

### 4. ACTUACIÓN PROCESAL

El 26 de agosto de 2005 le fue asignado el conocimiento de las presentes diligencias a la Fiscalía 28 adscrita a la Fiscalía Nacional Especializada de Extinción del Derecho de Dominio, y esta con fecha 12 de septiembre dicto resolución de fase inicial<sup>1</sup>.

El 24 de mayo de 2007 se emitió la resolución de inicio sobre los bienes del señor [REDACTED] también conocido como "El Loco", "Chespirito" quien era el líder de una organización que traficaba con cocaína por vía marítima a gran escala cuya base de operaciones estaba en Colombia y enviaba múltiples toneladas de cocaína a los Estados Unidos y a otros países, quien fuera solicitado en extradición por la embajada de ese país.

<sup>1</sup> C.O. 1 FL.16.

EL 4 de diciembre de 2015 la Fiscalía 28 Especializada procedió a dictar la resolución de procedencia solicitando se declara por sentencia la extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles vinculados al proceso que fueran de propiedad de [REDACTED], cuya titularidad ostenta el señor [REDACTED]<sup>2</sup>.

Las diligencias fueron asignadas por reparto al Juzgado Segundo Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá. Aquella oficina judicial avocó el conocimiento del trámite y corrió traslado a las partes para solicitar o aportar pruebas por término de 5 días mediante auto del 25 de abril de 2016.

Posteriormente, el Juzgado Segundo de Bogotá emitió auto interlocutorio No. 53 del 3 de agosto de 2016 en el que resolvió las solicitudes probatorias presentadas por el apoderado del afectado y ordenó la práctica de pruebas de oficio.

Luego, por proveído del 11 de noviembre de 2016 la Jueza Segunda de Extinción de Dominio Bogotá dispuso la remisión de la actuación al Juzgado de Extinción de Dominio de Cúcuta, toda vez que los predios objeto del trámite extintivo están ubicados en el municipio de Rio de Oro – Cesar, siendo ese último despacho el competente por factor territorial

Recibido el expediente el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta – Norte de Santander, avoco el conocimiento el 29 de noviembre de 2017, informando del hecho a los sujetos procesales e intervinientes<sup>3</sup>.

Por auto del 17 de enero de 2017<sup>4</sup> ordenó practicar las pruebas pendientes de evacuar, ordenadas por el Juzgado 2º Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá.

El 2 de marzo de 2017 por auto el Juzgado ordenó correr traslado por tres días hábiles de la pericia contable identificada como FGN-26.1-DINV-GICFS. No. 11-12-5981<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> C.O. 6. Fiscalía General de la Nación, fls. 85 a 104.

<sup>3</sup> C.O.1. Juzgado Primera Instancia, fls. 1 a 32.

<sup>4</sup> C.O. 1 Juzgado Primera Instancia fls. 20 a 23.

<sup>5</sup> C.O. 1 Juzgado Primera Instancia fl. 58.

El 18 de abril de 2017, por auto el Juzgado negó la práctica de prueba testimonial, reiterando la negativa del Juzgado 2º de Bogotá.

El 17 de julio de 2017, el Juzgado de Cúcuta, declaro el cierre de la etapa probatoria y ordenó correr traslado por el término común de 5 días, para alegar de conclusión<sup>6</sup>.

El 30 de agosto de 2019 el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta profirió sentencia mediante la cual declara a favor de la nación la extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles ubicados en el municipio de Rio de Oro, identificados con los folios de matrícula No. [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED] en los que aparece como titular de derechos el señor [REDACTED], así como todos los derechos reales, principales o accesorios, o cualquier otra limitación al dominio relacionados con el mismo, a través del FRISCO<sup>7</sup>.

El 13 de septiembre de 2019<sup>8</sup>, interpuso recurso de apelación<sup>9</sup> el profesional del derecho que representa al afectado [REDACTED], del cual se corrió traslado por auto de sustanciación del 17 de septiembre de 2019; siendo concedido en el efecto suspensivo, mediante auto del 13 de diciembre de 2023<sup>10</sup> ante la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá.

El trámite fue repartido a la doctora María Idali Molina Guerrero, avocando el conocimiento por auto del 10 de febrero de 2020.

Dispuesto el funcionamiento de las salas de extinción de dominio del Tribunal Superior de Medellín, la Secretaría de la Sala de extinción de dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. consideró la remisión del presente asunto, mediante oficio No. EMAH-0856 del 19 de junio del año en curso. Sometido el diligenciamiento a reparto del 21 de junio de 2024, correspondió el conocimiento de la actuación al Magistrado Ponente, autoridad que, en proveído del 5 de julio de 2024, avocó el conocimiento de la presente actuación.

<sup>6</sup> C.O. 1 Juzgado Primera Instancia fl. 104.

<sup>7</sup> C.O. 1 Juzgado Primera Instancia fls. 168 a 188.

<sup>8</sup> C.O. 1 Juzgado Primera Instancia fls. 202 a 213.

<sup>9</sup> 01 Primera Instancia C02 Cuaderno Juzgado 028 Apelación Carpeta Digital

<sup>10</sup> 01 Primera Instancia C02 Cuaderno Juzgado 030 Auto concede apelación Carpeta Digital

## 5. DECISIÓN RECURRIDA

El Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta-Norte de Santander, profirió sentencia el 30 de agosto de 2019 declarando la extinción de dominio de los bienes vinculados al proceso, con fundamento en las causales 1ª y 2ª del artículo 2º de la Ley 793 de 2002, modificadas por el artículo 72 de la Ley 1453 de 2011 conforme a las cuales se sustenta cuando: 1. Exista incremento patrimonial injustificado, en cualquier tiempo, sin que se explique el origen lícito del mismo y, 2. Cuando el bien o los bienes de que se trate provengan directa o indirectamente de una actividad ilícita.

Luego de relacionar, revisar y analizar los medios de convicción el juzgador de primer grado estimó cumplido el estándar de prueba que conduce al convencimiento de la realización de la conducta, descrita en las causales invocadas sobre los bienes inmuebles afectados, de un lado, en razón del incremento patrimonial injustificado del señor [REDACTED], y por otra parte, al no haberse demostrado el origen lícito de los mismos y provenir directa o indirectamente de una actividad ilícita, conforme a la solicitud de procedencia del Fiscal 28 Especializado.

Estimó suficientes las pruebas recogidas para inferir con probabilidad de verdad que su titular no actuó de manera diligente al momento de adquirir los predios, habiéndose demostrado la desidia con la que actuó el afectado al momento de adquirir los bienes en cuestión, dando pie a que con su conducta se actualizara la descripción contenida en la causal 2ª del art. 2º de la Ley 793 de 2002.

Consideró que los bienes inmuebles vinculados al proceso estuvieron en cabeza del señor [REDACTED] hasta el 25 de julio de 1997, al ser producto de un incremento patrimonial injustificado de enriquecimiento ilícito de particulares, derivado del narcotráfico, provenían directa o indirectamente de las realización de actividades ilícitas por las que fuera hallado penalmente responsable, persona que por la misma causa fue solicitada con fines de extradición y se libró captura en su contra como se evidencia en la providencia del 20 de diciembre de 2004.

Los predios identificados con la matrícula No. [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] expedidos por la oficina de instrumentos públicos de Aguachica-Cesar, corresponden a los predios denominados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] fueron adquiridos el 26 de febrero de 1996 por el señor [REDACTED] [REDACTED], por compra a la [REDACTED], mediante escritura pública No. [REDACTED] del 31 de diciembre de 1985, los que mantuvo en su poder por 1 año, 4 meses y 29 días, como quiera que los vendió el 25 de julio de 1997 según escritura pública [REDACTED] a favor de [REDACTED] [REDACTED] (q.e.p.d.), quien ostentó la titularidad durante 8 años, 9 meses y 9 días, hasta el 4 de mayo de 2006, fecha en la que fue registrada la escritura de venta de los predios por un valor de \$239.000.000 en favor del señor [REDACTED], actual propietario de los mismos.

Al examinar la capacidad económica de este último, considero el Juzgado frente a la primera causal invocada que el titular de los predios contaba con recursos disponibles suficientes para adquirirlos, de acuerdo con el estudio contable realizado por el CTI FGN-26-1-DINV-GICFS. No. 11-125981 del 28 de octubre de 2016, pues al examinar su patrimonio entre los años 2002 a 2010, y a pesar de estar comprometidos los inmuebles con un incremento patrimonial injustificado en el año 1997, no sucedió lo mismo para el año 2003, por lo cual fracasó la Fiscalía al invocar la causal primera de incremento patrimonial no justificado, pues corría por su cuenta con la carga probatoria para acreditarlo.

Y frente a la segunda causal invocada, esto es, que los bienes de que se trata provengan directa o indirectamente de una actividad ilícita, estimó cumplido el factor objetivo por ser claro que los bienes inmuebles comprometidos provienen de la actividad ilícita realizada por el señor [REDACTED], en razón a sus actividades delincuenciales demostradas mediante la sentencia condenatoria. Y frente al factor subjetivo consideró que el señor [REDACTED] pudo haber actuado con culpa grave o dolo al no realizar las gestiones necesarias que le permitieran identificar la real procedencia de estos.

Cita la sentencia C-740 de 2003 en punto de la buena fe exenta de culpa o buena fe cualificada que interpreta adecuadamente la máxima del "Error communis facit jus" 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”.*

Al evaluar las anotaciones de los folios de matrícula afectados, destacó el argumento de la Fiscalía basado en el documento fechado el 12 de febrero de 2007 que suscribió [REDACTED] cuando se encontraba detenido en la cárcel de West Palm Beach DE Miami (EEUU), mediante el cual formuló denuncia contra el señor José Antonio Barvo González por el delito de testaferrato, al afirmar que prestó su nombre para adquirir los cinco predios rurales antes relacionados, con pleno conocimiento de su origen, los cuales figuraban a nombre de [REDACTED] [REDACTED] quien al transferirle los inmuebles buscó ocultar su inmensa fortuna derivada de actividades delictivas por las cuales fue condenado, recibiendo por ello el comprador la suma de \$10.000.000, a través del documento fechado el 17 de enero de 1997, época que coincide con lo afirmado por el señor [REDACTED].

De tal conducta delictual, el Juzgado señala que solo se tuvo información 4 años después de que el señor [REDACTED] adquiriera los bienes, sin que por ello le fuera exigible al afectado enterarse de la conducta ilícita que se le endilgaba al finado [REDACTED] [REDACTED] quien por otro lado no registraba antecedentes judiciales.

Al analizar el negocio jurídico realizado entre el señor [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], consideró el juez de primera instancia que el afectado no realizó las averiguaciones adicionales pertinentes al momento de invertir su capital en los cinco inmuebles mencionados, al encontrar de recibo las razones esgrimidas por el apoderado del Ministerio de Justicia relativas al hecho notorio para el año 2003, ya se sabía que el señor [REDACTED] era un reconocido narcotraficante, perteneciente al cartel del norte del valle,

conocido por el alias que compartía con su hermano [REDACTED] como "Los Mellizos".

Hecho notorio que no podía ser desconocido para el señor [REDACTED] [REDACTED] quien al ser un profesional del derecho, y además fue un funcionario público con importantes cargos en la administración de su departamento de origen, no encuentra de recibo consentir que el mencionado no supiera quien era [REDACTED], como tampoco la explicación de haberse limitado a revisar del folio de matrícula inmobiliaria el último titular del derecho de dominio, tomando en cuenta sus declaraciones de haber realizado una inversión significativa arriesgando su patrimonio, y en tales condiciones no puede ser considerado como un tercero de buena fe exento de culpa.

[REDACTED] fue negligente para el Juzgador de primer grado al momento de adquirir los predios rurales, pues de haber revisado en debida forma la cadena de tradición de los folios de matrícula se hubiera percatado que en todos y cada uno de ellos se encontraba relacionado el nombre de [REDACTED], reconocido narcotraficante y paramilitar del Bloque Vencedores de las Autodefensas Unidas de Colombia—AUC, quien desde aproximadamente el año 2002 era públicamente citado por los diferentes medios de comunicación nacionales precisamente por sus actividades delincuenciales.

El simple hecho de haber indagado el comprador, quien era el señor [REDACTED], de dónde provenía su patrimonio, a que actividad económica se dedicaba, cuál era la razón que tenía para vender los cinco predios a un valor tan desproporcionado del real o por qué razón su amigo [REDACTED] lo conocía, hubiese percibido o inferido que algo irregular rodeaba el negocio jurídico que finalmente ejecutó, con lo cual habría evitado adquirir unos inmuebles que fueron mal habidos.

Destacó apartes de la narración realizada por el afectado y los testigos sobre las circunstancias en que se efectuó la compra, realizada sin ningún tipo de verificación, debido al interés que tenía en la comercialización del ganado pues [REDACTED] dijo ser muy amigo de [REDACTED] reconocido ganadero y finquero en el municipio de Aguachica-Cesar, quien le planteo un negocio interesante en Aguachica

consistente en la venta de unos predios rurales grandes del también ganadero [REDACTED]. El precio inicial de 250 lo rebajo a 239 millones de pesos en efectivo de los cuales necesitaba con urgencia 100, debido a que tenía problemas de iliquidez, y era una oportunidad de ganancias 5, 6 o 7 años después.

Igualmente, que dijo el comprador haber indagado con su amigo Francisco la razón del valor tan bajo de esa tierra, y este le respondió que se debía a la situación de orden público en el municipio de Aguachica por la presencia de las AUC y la guerrilla, fenómeno que insidioso en el menor valor comercial de las fincas ya que debido al mismo los ganaderos no habían regresado por ese sector.

Además que [REDACTED] continuó diciendo que luego de haber recorrido las fincas, procedió a solicitar los certificados de tradición a la oficina de registro de Aguachica para ver quién era su propietario y qué limitaciones al dominio tenía, observando que estaban libre de todo gravamen y no tenía salvedades de ninguna clase, ocupándose solamente de mirar quien era el último propietario y acordaron firmar la promesa de compraventa el 26 de noviembre de 2002 en la ciudad de Cartagena, porque el señor [REDACTED] residía en la ciudad de Barranquilla y no quería manejar dinero en efectivo en el sector de Aguachica debido a las condiciones de orden público.

Sostuvo además haber entregado al señor Barvo la suma de 100 millones de pesos en efectivo como arras del negocio y acordado entregar los restantes 139 millones el 16 de junio de 2003 con la firma de la escritura pública en la notaría 2ª de Cartagena, solo que el documento de la promesa no lo ha podido encontrar, documento cuya finalidad le da a cualquier persona que desea hacer una transacción civil o comercial, publicidad, seguridad jurídica y tranquilidad, pero no asociar al señor Barvo con ninguna otra persona, o llamar su atención la tradición de la que habían sido objeto dichos bienes antes, porque la persona quien se la transfirió llevaba 7 años con ella y no había tenido ningún inconveniente.

Resalta el juzgador de instancia en la declaración rendida por el señor Pérez Vázquez, la forma confiada y la actitud desprevenida al realizar el contrato de compraventa de los inmuebles denominados

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ubicados en el municipio de Río de Oro, departamento del Cesar, limitándose a apreciar solamente el nombre del vendedor señor Barvo como el último propietario, pero no se percató a quien los había comprado este, coincidentalmente al señor [REDACTED].

Enfatiza el juzgado en la sentencia impugnada que el Certificado de Tradición y Libertad a propósito de la calidad de documento público que contiene la historia o la tradición de una propiedad inmobiliaria desde el momento en que se realizó su matrícula en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se van consignando en orden cronológico todos los datos actos jurídicos que la afecten y podrá ser consultado por cualquier persona para los fines comerciales o la constatación de la información allí contenida.

No encontró admisible la argumentación del abogado defensor del afectado cuando refiriéndose a su cliente, adujo que éste al momento de la compra, en el 2003, se encuentra con un propietario del que no se tenía conocimiento público ni privado de que fuera miembro o colaborador de alguna organización al margen de la ley y por virtud del principio constitucional de la buena fe, se presumía que era su propietario y poseedor real.

A la pregunta formulada por la defensa: *"¿Ah, que en dicho documento público aparece donde la tradición [REDACTED], alias El Mellizo? Solo aparece el nombre como cualquier otro, dentro del instrumento público de registro no figura el mote de "mellizo" "*, respondió que solo enuncia el principio de la buena fe como método de defensa, cuando le era exigible demostrar que su cliente obró con la debida diligencia a la hora de cerrar el negocio de la compra de los bienes afectados, pues tenía que demostrar que su apadrinado tuvo la precaución y cautela al examinar la historia real de los bienes que contenían los certificados de tradición pero nada de esto ocurrió, es decir, la carga probatoria que corría por cuenta de la defensa no fue debidamente sustentada por lo que dicha hipótesis defensiva está condenada al fracaso.

Insiste el Juzgado en señalar que el comprador debió percatarse de la tradición de los inmuebles y verificar a prevención las personas que le antecedían en la tradición, máxime si en los mismos cinco inmuebles

aparecía como dueño el señor [REDACTED] y vendedor de los mismos al señor [REDACTED].

Acogió por otro lado el análisis hecho por la Fiscalía, de que el señor [REDACTED] declaró renta durante los años 1996 a 2003, registrando como actividad económica de 1996 a 2002 la de rentista de capital y en el año 2003 actividad pecuaria no especializada, observando que las declaraciones de renta presentadas durante los años 1996 a 1997 presentan una variación significativa en los activos fijos no depreciables (terrenos) por un valor de \$184.286.000, valor que no se ve justificado con relación a los ingresos declarados para ese año y determinando un incremento patrimonial de \$180.000.000, período en el cual adquirió los bienes investigados. De otro lado el señor [REDACTED] registró únicamente una cuenta de ahorros en la ciudad de Barranquilla aperturada el 21 de mayo de 2002 y no registra información de cartera por servicios ni del sector comercio, ni información de endeudamiento global.

Transcribe gran parte de la declaración rendida por el señor [REDACTED] quien intervino en la compra de los predios según el cual en una ida que realizó con [REDACTED] a Manizales en el año 2002, a la pregunta de si sabía que los predios fueron de propiedad de [REDACTED] reconocido narcotraficante y paramilitar, respondió que nunca supo eso y el señor [REDACTED] se veía muy serio, pero no cree que haya tenido vínculos con ellos porque era un señor muy respetable, testimonio que para el Juzgado simplemente demuestra que estuvo como mediador en la compra de los inmuebles.

Al confrontar el Juez los argumentos esbozados tanto por las personas que intervinieron en el acto jurídico de la compraventa con lo aducido por el actual titular de los inmuebles objeto de la acción, acogió la tesis de los delegados de la Fiscalía y el Ministerio de Justicia al sostener que el señor [REDACTED] no tomó ninguna previsión para comprar los inmuebles, pese a que trató al vendedor una sola vez cuando supuestamente fue a observar el estado de los predios que pretendía adquirir, de quien solo escucho que se dedicaba a la ganadería, actitud en la que acusa desidia y ligereza en el actuar de un profesional del derecho, resultando inadmisibles sus dichos de que para el año 2003 entregó la suma de \$239.000.000 sin indagar con quien cerraría el negocio ni la

condiciones del mismo, mucho menos sin verificar la cadena de tradición de los bienes que pretendía adquirir, al poner en riesgo su patrimonio.

Para el Juez es claro que el señor [REDACTED], un abogado idóneo que había litigado y ostentado diferentes cargos públicos, debía poseer el conocimiento para tomar la precaución de quienes como él también afirma se dedicaban al negocio del ganado, para analizar el negocio de la compra de tierras que le proponía su amigo quien tan solo era un ganadero, pues contaba con la mediana cultura requerida para saber determinar los riesgos que implicaban las actividades al margen de la ley antes descritas en que se veían envueltas esas tierras, por lo cual no se le puede reconocer la calidad de tercero de buena fe exenta de culpa.

Concluye que si bien es cierto el señor [REDACTED] no presentó un incremento patrimonial injustificado, le es atribuible culpa grave al no realizar las actuaciones que le eran exigibles a cualquier ciudadano responsable y diligente para no poner en riesgo un patrimonio de más de 200 millones de pesos con un vendedor e intermediarios que apenas conocía, sobre inmuebles ubicados en un terreno caracterizado por la alteración del orden público, situación particular en la cual le correspondía actualizar su conocimiento para evitar el resultado de perderlo.

Encontró el señor Juez Penal Del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta-Norte de Santander, acreditada la causal 2ª del artículo 2º de la Ley 793 de 2002, modificada por el artículo 72 de la Ley 1453 de 2011, sin mediar justificación alguna, como quiera que los bienes objeto de la presente actuación provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, y por ello declaró a favor de la nación la extinción del derecho de dominio de los bienes inmuebles comprometidos en el presente caso, en los que aparece como titular de derechos el señor [REDACTED].

## **6. LA IMPUGNACIÓN**

El abogado de confianza del señor [REDACTED], interpuso y sustentó en tiempo el recurso de apelación contra la sentencia del 30 de agosto de 2019 para que fuera revocada la declaratoria de

extinción al derecho de dominio de los bienes inmuebles afectados, por haberse basado en las consideraciones de la Fiscalía 28 Especializada al reprocharle a su defendido no haber actuado de manera diligente al momento de adquirir los bienes materia de la acción, deducción que estima equivocada y sofisticada, por inferir que ha debido saber lo que el investigador dedujo después de 12 años de haberle sido asignado el proceso, pues no demostró porque razón el señor [REDACTED] debía saber, al momento de adquirir los bienes, quién era [REDACTED] alias "El Mellizo" conocer su personalidad y actuar delictivo, y al aseverar que ha debido ir más allá para indagar quien era el señor Barvo González, de donde venía su patrimonio y actividad económica.

Sostiene que el juzgador de primera instancia en punto de la buena fe cualificada o buena fe exenta de culpa, fundamentó el fallo basado en la teoría de que [REDACTED] "*ha debido saber, fue negligente, ha debido haber indagado quien era [REDACTED] [REDACTED]*", como también al señalar que le es atribuible la falta de diligencia a [REDACTED] en el hecho de no conocer el escrito aportado por el extraditado [REDACTED] en donde denunciaba al señor [REDACTED] como testaferro de [REDACTED].

Insiste que en se ha considerado dentro de la fundamentación de la sentencia el principio de la Buena Fe exenta de culpa o buena fe cualificada, para concluir que su procurado obró sin previsión y negligentemente en la adquisición de los predios objeto de extinción.

Está de acuerdo la defensa con la afirmación del señor Juez del Circuito Especializado, en el sentido de que la buena fe se presume constitucionalmente de acuerdo con el artículo 83 y está regulada por el artículo 769 del Código Civil, y cuando no se logre establecer con los elementos materiales probatorios permitidos por la ley el dolo o la culpa, esos derechos quedaran jurídicamente intactos.

Sostiene que el despacho judicial de instancia sin ninguna elaboración teórica que tuviera como base las pruebas aportadas y de aquellas realizadas por la Fiscalía 28 ED, llega a la conclusión de que [REDACTED] obró negligentemente y sin la prudencia debida cuando adquirió los bienes objeto de la acción.

La defensa extraña que el señor Juez de conocimiento no argumentara en qué consistió el obrar doloso y si es que allí radica el mal proceder, no logra demostrar que en la adquisición de los bienes Pérez Vásquez haya tenido el conocimiento del origen viciado o ilícito de los inmuebles —obrar con dolo: intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro (art. 62 C.C.)— o que haya simulado la compra para calificar la conducta de su prohijado como testaferrato.

Y agregó que, la conclusión de que la conducta de Pérez Vásquez fue contraria a derecho o que debía haber obrado con más cuidado y perspicacia, por no haber investigado a profundidad de donde provenían los recursos de [REDACTED], es un argumento atribuible a la Fiscalía General de la Nación que a través de sus unidades investigativas nunca supo quién era [REDACTED]. No encuentra lógico que se le vaya a exigir a un ciudadano común y corriente adelantar diligencias que se salen de su control y manejo, sin que por su condición de servidor público o abogado deba tener "*dominio del hecho*" cualificando su comportamiento.

Se pregunta la defensa, cuál fue o en qué consistió el error de conducta de [REDACTED] o cual su poca prudencia, o la especial exigencia por su condición de servidor o abogado.

Si el señor Juez del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta basa su argumento en la falta de previsión, en la negligencia en el actuar como una persona prudente lo hubiera hecho, entonces pregunta su defensor, cuál es la conducta que ha debido observar Pérez Vásquez frente a la situación concreta y objetiva, porque no basta solo con enunciar que no se obró diligentemente y establecer que el afectado "*no realizó las averiguaciones adicionales pertinentes al momento de invertir su capital en estos cinco inmuebles...*", sin decir el funcionario cuales han debido ser esas averiguaciones adicionales y cual el comportamiento adecuado.

Arguye el censor que el señor Juez sólo atinó a decir: "*el simple hecho de haber indagado quien era el señor [REDACTED], de dónde provenía su patrimonio, a que actividad económica se dedicaba, cuál era la razón para vender los cinco predios en un valor desproporcionado a su valor real o porqué razón su amigo [REDACTED]*"

[REDACTED] lo conocía, hubiese percibido o por lo menos inferir que algo irregular rodeaba el acto jurídico que finalmente ejecutó, con lo cual podría haber evitado consolidar un acto jurídico respecto de unos bienes inmuebles que fueron mal habidos...”

Sobre la anterior conclusión se cuestiona la defensa, de qué manera o por cual razón iba a sospechar [REDACTED] del proceder del señor [REDACTED], que circunstancias externas lo obligaban a actuar de manera diferente a como lo hizo, bajo qué exigencia tenía que averiguar el origen del patrimonio del vendedor de los inmuebles siendo esta indagación reservada a las autoridades judiciales, para concluir que ningún colombiano bajo ninguna situación o condición está en la posibilidad de averiguar cuál es el origen patrimonial de otro ciudadano, pues esa es una reserva legal a las autoridades tributarias y judiciales.

Trae una cita del tratadista Julio Ospino Gutiérrez para dar claridad al concepto de la buena fe:

*"Los usos sociales y las buenas costumbres que imperan en una sociedad, son las piedras de toque que sirven para apreciar en cada caso concreto la buena fe, su alcance y la ausencia de ella. La buena fe no hace referencia a la ignorancia o a la inexperiencia, si no (sic) a la ausencia de obras fraudulentas, de engaño, reserva mental, astucia o viveza, en fin de una conducta lesiva de la buena costumbre que impera en una colectividad.*

*Así pues, la buena fe, equivale a obrar con lealtad, con honestidad. En este concepto de la buena fe será mejor comprendido si lo comparamos con el concepto opuesto, o sea, el de la mala fe. En general obra de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud, vale decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre. Desde luego, toda persona trata de obtener ventajas en sus transacciones. Pero quien pretende obtener tales ventajas obrando en sentido contrario a la costumbre, actúa de mala fe. El hombre de buena fe trata de obtener ventajas, pero estas se encuentran autorizadas por la buena costumbre. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de junio 23 de 1958.)"*

Como se puede apreciar la defensa destaca el concepto de la buena fe como una regla de conducta a la que se deben someter los ciudadanos en sus actos públicos y privados, observando no solo las buenas costumbres sino un comportamiento ético que consulte no únicamente el interés particular, sino también el general acorde con la moral pública.

Rebate la afirmación del despacho, de que si se hubiera estudiado con detenimiento el certificado de libertad se habría observado que allí, ocho años atrás figuraba dentro de la cadena traslativa de dominio el nombre de [REDACTED], como suficiente fundamento para saber que ese señor era un narcotraficante reconocido a nivel nacional, y la califica osada por ser una exigencia eminentemente subjetiva, pues esa carga, la de establecer la existencia de los delincuentes de renombre y su socialización, le corresponde al Estado.

En gracia de discusión, señala que el señor [REDACTED] si realizó una lectura detenida del certificado de tradición de los inmuebles. Pero, se pregunta si acaso realizar la lectura de dicha documentación con la precaución y cautela que advierte el Juez de instancia, era un hecho externo poderoso que le permitiera saber que [REDACTED] era un famoso narcotraficante como si fuera obligatorio tener presente dentro de su imaginario la figura de los delincuentes del país. Y responde que no, pues hay eventos que se pueden pasar por alto por diversas circunstancias, como ocurre al no tener presente el nombre de tal o cual delincuente.

Agrega que la misma oportunidad del negocio ventajoso que se le ofrece de ninguna manera se puede imputar como un acto negligente o descuidado, ya que en declaración bajo la gravedad del juramento [REDACTED] explicó las razones expuestas por su amigo Francisco Mejía que lo motivaron a realizar el negocio jurídico de compraventa sobre los cinco inmuebles citados, en la medida en que éste último según la defensa, dijo cuál era la razón que impulsaba a [REDACTED] a vender: su iliquidez, circunstancia que representaba la oportunidad de un negocio a futuro, entre 5,6 o 7 años. Dichos que simplemente no fueron de recibo por parte del señor Juez Penal Del Circuito Especializado de Cúcuta.

Concluye su alegato, solicitando se tengan en cuenta las anteriores consideraciones por la segunda instancia a la hora de revocar en todas y cada una de sus partes el fallo de primera instancia del 30 de agosto de 2019 y, consecuentemente se ordene que no procede la extinción de dominio sobre los bienes mencionados e identificados en este líbello.

## **7. CONSIDERACIONES**

### **Competencia**

Conforme con lo estipulado en los artículos 31 y 228 de la Constitución Política de Colombia, artículo 13 de la Ley 793 de 2002 modificado por la Ley 1453 de 2011, el artículo 1º y el párrafo primero del acuerdo PCSJA23-12124 de 19 de diciembre de 2023, esta Sala de decisión es competente para proferir esta decisión.

### **Problema jurídico**

Corresponde a la Sala de decisión, determinar en el presente caso si la sentencia que declara la extinción de dominio sobre los bienes afectados objeto del recurso de alzada, corresponde a una decisión ajustada a derecho, o si, conforme a las razones de la impugnación, debe ser revocada y los bienes devueltos a su titular.

### **Fundamentos jurídicos**

Evaluated los presupuestos fácticos, antecedentes procesales, identificación del bien, oposiciones, alegatos de conclusión, sentencia e impugnación de la misma, se pronunciará a continuación la sala sobre el fallo impugnado tomando en cuenta principalmente la sustentación del recurso de apelación, y la doble instancia por la relación estrecha que guarda con el derecho de defensa, en tratándose de un mecanismo idóneo y efectivo para asegurar la recta administración de justicia en tanto i) garantiza la protección de los derechos e intereses de quienes acceden al aparato estatal; ii) permite que la decisión adoptada por una autoridad judicial sea revisada por otro funcionario de la misma naturaleza y más alta jerarquía; iii) amplía la deliberación sobre la controversia y; iv) evita la configuración de yerros judiciales al incrementar la probabilidad de acierto de la justicia como servicio público<sup>11</sup>.

### **Caso concreto**

Las razones antedichas en las cuales basa el juzgado de instancia la sentencia de condena, centran la discusión en el análisis de las

---

<sup>11</sup> Sentencia SU-418 de 2019.

situaciones fácticas y jurídicas que rodearon la adquisición de los cinco bienes inmuebles rurales por parte del titular inscrito, en punto de la causal primera del artículo 2 de la Ley 793 de 2002 modificado por el artículo art. 72 de la Ley 1453 de 2011, que aplica cuando el bien provenga de una actividad ilícita, toda vez que los cinco inmuebles que fueron objeto de las medidas cautelares antes relacionados en el acápite correspondiente, habían sido adquiridos con dineros ilícitos por el reconocido narcotraficante [REDACTED] (q.e.p.d.).

Estimó el Juzgado de instancia que el último comprador [REDACTED] [REDACTED], quien figura como titular de los cinco inmuebles rurales, no actuó de manera diligente en vista de que no realizó actos indicativos de una debida diligencia, para establecer en la cadena de tradición que había figurado como propietario de todos era [REDACTED] quien junto con su hermano eran identificados como "Los Mellizos" por ser reconocidos narcotraficantes, además de haberse unido a las Autodefensas Unidas de Colombia al crear y liderar el Bloque Vencedores de Arauca<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> En decisión del 8 de noviembre de 2005, la Fiscalía 40 de Cúcuta, adscrita a la Unidad Nacional de Derechos Humanos y D.I.H. Unidad de apoyo para Norte de Santander y Arauca, resolvió la situación jurídica, imponiendo medida de aseguramiento en contra del señor Víctor Manuel Mejía Munera, como presunto determinador de los delitos de Homicidio en Persona Protegida *Elías Ortiz Flórez, Domingo Alfonso Fuentes Mendivelso, José Del Carmen Acero, Alberto Linares, Maquiavelo Anave, Bernardo Gaitán, Antonio Trigo, Adolfo Campos Rodríguez, Nino Fuentes Macualo, Eleuterio Vega, Alexander Torres Botello Y Víctor Manuel Mazo Martínez, Desaparecimiento Forzado De Personas En Carlos Julio Vega Rodríguez, Desplazamiento Forzado y Sedición*, basado en los siguientes hechos:

*"El señor Personero Municipal de TAME (Arauca) el 25 de mayo de 2024, mediante oficio dirigido a esta Unidad de Fiscalía informa la ocurrencia de varios homicidios de campesinos y el desplazamiento de una veintena de familias, en hechos sucedidos entre el 19 y 20 de mayo de ése año en área rural de la jurisdicción municipal de Tame, Arauca, específicamente en las vereda Flor Amarillo, Los Andes, La Holanda y Cravo Charo, a causa de una incursión de hombres fuertemente armados, miembros de las Autodefensas Unidas de Colombia AUC, Bloque Vencedores de Arauca."*

Con base en los anteriores elementos de juicio se evidenció la existencia y operancia criminal del bloque Vencedores de Arauca de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC), comandado por Víctor Manuel Mejía Munera alias "Pablo Mejía" o "Pablo Arauca" quien según el alto comisionado para la Paz<sup>12</sup> del gobierno nacional en la mesa de diálogos con las autodefensas, informó su participación en ella, el 27 de mayo de 2005 en calidad de jefe del grupo Vencedores de Arauca. Confirmó igualmente la ejecución extrajudicial de las once personas cuya identidad quedó establecida<sup>12</sup>, realmente fue obra de delincuentes del Bloque Vencedores de Arauca entre el 19 y 20 de mayo de 2004, en las veredas Los Andes, Flor Amarillo, Cravo Charo y otras áreas rurales del municipio de Tame, departamento de Arauca manteniendo en zozobra a la población civil rural, mediante mecanismos que pusieron en peligro la vida, la integridad física y la libertad de todo un conglomerado, al haber arribado con allí la intención de destruir, asesinar, desaparecer y desplazar obligando a familias enteras a salir de sus sitios de labor agrícola, reteniendo a personas que luego de torturadas fueron vilmente masacradas como se desprende del hecho de haberse encontrado los cadáveres de varias de ellas maniatados y con signos de tortura. En resolución 337 del 14 de diciembre de 2005 el gobierno nacional reconoció la calidad de miembro representante de las Autodefensas Unidas de Colombia al señor Miguel Ángel Mejía Munera, y el Decreto 3360 de 2003 donde aparece la lista de desmovilizados suministrada por su representante quien reconoce expresamente la calidad de miembros del Bloque Vencedores de Arauca de las AUC. así como la voluntad del señor Mejía Munera de reincorporarse a la vida civil. El hecho mismo de haberle reconocido el gobierno nacional estatus de beligerancia a los grupos de autodefensas y los enfrentamientos armados con la guerrilla y las fuerzas del gobierno, condujo a las negociaciones de paz y sometimiento, muestra indefectible de la importancia de su accionar criminal y del control territorial que tenían de algunas zonas específicas como ocurrió en el departamento de Arauca.

En criterio del Juez especializado de Extinción de Dominio de primera instancia, debió reparar el hoy afectado antes de comprarlos en que quien aparece vendiéndole los citados predios, es decir el señor [REDACTED], a su vez los había comprado a [REDACTED], situación que al sostiene no verificó, por haberse limitado según dijo al nombre del último propietario.

El sentenciador comparte el criterio expuesto por el representante del Ministerio de Justicia sobre el hecho notorio de que el señor [REDACTED] era un reconocido narcotraficante perteneciente al cartel del norte del valle, condición por la que ya se le reconocía para el año 2003 y compartía con su hermano [REDACTED] bajo el alias de "Los Mellizos", en razón a la publicidad dada a los sujetos que en tal condición se destacan en los distintos medios de comunicación.

Para la Sala ciertamente se configura el hecho notorio que no requiere de prueba<sup>13</sup>, por ser aquel conocido por personas de mediana cultura dentro del conglomerado social colombiano, pues las noticias relacionadas con la vinculación del señor [REDACTED] como narcotraficante fueron divulgadas por todos los medios de comunicación con alcance nacional.

En su declaración rendida el 18 de diciembre de 2008 ante la Fiscalía 28 Especializada [REDACTED] quien nació en La Merced-Caldas, dijo ser abogado especializado en Derecho Administrativo con una vasta experiencia en materia de fiscalización<sup>14</sup>, en la cual se requiere una especial habilidad y competencia para llegar a establecer una concreta realidad.

Por tanto, no podía haber pasado tal hecho notorio desapercibido como insiste la defensa, habida consideración de que [REDACTED] era un abogado, con experiencia en el litigio y una amplia trayectoria en la función fiscalizadora del Estado donde desempeñó varios

<sup>13</sup> Art. 177 C.P.C. y 167 inciso final C.G.P.

<sup>14</sup> Fungió como sustanciador del Juzgado de Ejecuciones Fiscales, luego en la Contraloría General del Departamento de Caldas donde fue revisor 1, 2 y 3, además visitador de la contraloría fiscal de Manizales, y visitador especial ante la auditoría de las Empresas Públicas de Manizales. En 1991 fue jefe de Archivo y subsecretario de la Asamblea y Jefe Financiero de la Asamblea Departamental de Caldas hasta 1993, en 1997 Jefe Financiero de la misma entidad y gerente de FODECAL —Fondo de Desarrollo de Caldas, actualmente denominado Instituto Financiero de Caldas—, en 1998 Secretario General de la Contraloría General de Caldas. En 1999 Gerente de la Empresa Municipal para la Salud-Lotería de Manizales. En el año 2000 tuvo un contrato de prestación de servicios profesionales en calidad de Interventor de ECOSALUD ahora denominado ETESA, además de ejercer como abogado litigante, y en 2001 Director de Control de gestión de la Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC cargo que desempeñó hasta el 16 de julio de 2007.

cargos directivos y de importancia regional en el departamento de Caldas, menos aún por haber enfocado su interés en la adquisición de tierras en una zona azotada por la violencia donde el nombre de [REDACTED] también fue reconocido por ser un paramilitar de la zona donde están ubicados los predios cuestionados.

Por otra parte no puede desconocer la defensa la notoriedad del hecho que por una parte no cuestiona, y de otro lado, porque su divulgación o conocimiento por la generalidad de las personas en el medio cultural donde se reproduce y que trasciende el ámbito jurídico del cual forman parte los abogados para convertirse en una realidad de dominio público, resulta innegable la resonancia que tiene la captura de un narcotraficante solicitado en extradición como sucedió en el caso de [REDACTED]; como tampoco pueden ser desconocidas las implicaciones y efectos jurídicos que también tuvieron los paramilitares o la incidencia del bloque vencedores de Arauca en el medio agrícola de los ganaderos al que también pertenecía el señor [REDACTED]. No cabe ninguna duda a esta Sala de decisión la existencia de ambos fenómenos y de su notoriedad.

Se destacan las anteriores condiciones personales y profesionales del señor [REDACTED] para mostrar las habilidades que le permitieron escalar en el ámbito laboral como abogado e incursionar en otra actividad como la ganadería, para quien no fue un secreto la realidad y por ende los hechos notorios relacionados con la violencia o disputa del territorio entre la guerrilla y los paramilitares en muchas zonas del país incluido el departamento del Cesar, y la calidad de narcotraficantes que tenían los hermanos [REDACTED] conocidos como "Los Mellizos" cuyo conocimiento niega infructuosamente.

Lo cierto es que el afectado adquirió los inmuebles cuyo origen ilícito resultaba indiscutible, al haber figurado [REDACTED] como comprador de los cinco predios vinculados al proceso por venta que le hiciera la sociedad [REDACTED] el 26 de febrero de 1996, con recursos provenientes del narcotráfico única actividad económica acreditada del mismo, para venderlos después de 1 año, 4 meses y 29 el 25 de julio de 1997 a [REDACTED] quien los tuvo en su poder hasta el 4 de mayo de 2006.

No fue de recibo para el Juzgado, como tampoco lo es para la segunda instancia el que [REDACTED] según su dicho, se limitara a revisar solamente el ultimo tradente o titular del derecho de dominio inscrito, porque al obrar de esta manera, desconoció toda la historia de los bienes que pretendía adquirir, es decir la existencia de los demás registros como si carecieran de valor cuando es exactamente lo contrario, a través de ellos se enteraba del nombre de las demás personas que antes habían detentado la titularidad de los precitados fundos.

No podía haber asumido que el bien no se encontraba en ninguna situación comprometedoramente examinando tan solo la última anotación, por cuanto la situación jurídica de los bienes sometidos a registro implica revisar totalmente la información contenida en el folio de matrícula, pues aparte de servir para la identificación del bien, allí aparece consignada la tradición con indicación de los propietarios, los títulos que posean y su condición —*titulares plenos, parciales, en comunidad*—; las limitaciones al dominio o sus desmembraciones —*derechos de uso, usufructo, propiedades fiduciarias, servidumbres censos*—; los gravámenes que soporta —*hipotecas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar*—, la tenencia real del predio —*arrendamientos, comodatos, aparcerías, anticresis, posesiones conocidas, mejoras introducidas por terceros que ocasionan derecho de retención*—; las acciones judiciales en curso o potenciales —*nulidades, condiciones resolutorias, inscripción de demandas, acciones rescisorias, lesiones enormes no caducadas, toma de posesión de la administración*—; la comercialidad del bien —*embargos, secuestros, bienes de uso público*—, así como cualquier otra información que sea relevante para permitir una acertada toma de decisiones en materia de adquisición del predio y reconocimiento de los derechos de terceros respecto del bien.

En gracia de discusión, de haber revisado en debida forma la cadena de tradición inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria existentes para cada uno de los inmuebles afectados con las medidas cautelares, ninguna dificultad le hubiera ofrecido encontrarse con el nombre de [REDACTED] como anterior dueño de los predios que pretendía adquirir, a quien el señor [REDACTED] se los había comprado al mismo tiempo, caso en el cual habría indagado por la relación que tuvo con esa persona y cuestionarle para saber si se trataba de uno de los reconocidos narcotraficantes de Colombia.

No hay duda de que surgía como una necesidad el estudio de la cadena de tradición de los inmuebles que le estaban ofreciendo, en orden a asegurar la inversión ante futuras reclamaciones pues el paramilitarismo trajo consigo el despojo y desplazamiento forzado que conllevó la apropiación de tierras usurpadas a los legítimos propietarios<sup>15</sup>, así que al encontrar en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que adquiriría, el nombre de un narcotraficante reconocido como efectivamente para entonces era [REDACTED] bastaba para saber el origen ilegítimo de los mismos, lo que incluso podía haber corroborado al consultarlo en internet a través del motor de búsqueda más usado "Google", donde habría encontrado que efectivamente se trataba de un narcotraficante y paramilitar colombiano conocido por los alias de "El Mellizo", "Pablo Arauca", "Pablo Sebastián" y "Chespirito" quien junto con su hermano [REDACTED] crearon una poderosa red de narcotráfico conocida como "Los Nevados".

La anterior información esta soportada igualmente en hechos que condujeron a la emisión de la sentencia el 20 de diciembre de 2004 por el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Bogotá, que condenó a los hermanos [REDACTED] y [REDACTED] como coautores responsables del delito de enriquecimiento ilícito de particulares por hechos ocurridos el 24 de agosto de 2001 ya que en dos inmuebles de su propiedad fueron hallados USD19.998.900 y USD14.899.000 dólares. Y dentro del radicado No. 14460 fueron vinculados por la incautación de 1.704 kilogramos de cocaína por hechos ocurridos el 19 de junio de 1997. De acuerdo con esta sentencia se demostró suficientemente que la única actividad económica realizada por los hermanos tenía como actividad primaria el narcotráfico, de ahí que fueron requeridos a comparecer a una Corte en Miami-Florida por delitos federales de narcóticos.

Al efecto, obra en el proceso la solicitud de extradición del señor [REDACTED] quien era requerido en juicio el 20 de noviembre de

---

<sup>15</sup> Ley 1448 de 2011. **ARTÍCULO 74. DESPOJO Y ABANDONO FORZADO DE TIERRAS.** Se entiende por despojo la acción por medio de la cual, aprovechándose de la situación de violencia, se priva arbitrariamente a una persona de su propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia. Se entiende por abandono forzado de tierras la situación temporal o permanente a la que se ve abocada una persona forzada a desplazarse, razón por la cual se ve impedida para ejercer la administración, explotación y contacto directo con los predios que debió desatender en su desplazamiento durante el periodo establecido en el artículo 75.

2001 por delitos federales de narcóticos, de concierto para importar cocaína y concierto para poseer con la intención de distribuir una sustancia controlada (cocaína) a bordo de una embarcación sujeta a la jurisdicción de los Estados Unidos. En el escrito que data del 7 de febrero de 2002<sup>16</sup> se lee:

"[REDACTED] a, junto con su hermano [REDACTED] y varios otros miembros de la organización hicieron durante 1998 varios despachos de cocaína a los Estados Unidos a bordo de una embarcación comercial de nombre Pearl II. La motonave Pearl II era de propiedad de la organización [REDACTED] y fue adquirida con el propósito de llevar cargamentos de cocaína. La moto nave Pearl II fue interceptada en Holanda a finales de 1999. En el momento en que la embarcación fue interceptada, estaba cargada con 206 kilogramos de cocaína. La organización [REDACTED] igualmente despachaba cocaína a bordo de la embarcación comercial de nombre China Breeze. La organización [REDACTED] pagaba por el uso de la China Breeze y su tripulación para transportar cocaína en dicha embarcación. El servicio de guardacostas de los Estados Unidos detuvo a la aeronave China Breeze mientras que dicha embarcación se encontraba en aguas internacionales del Caribe. En el momento de la detención, se encontraron aproximadamente 5 toneladas de cocaína a bordo de la China Breeze. La organización Mejía-Múnera planeó despachar aproximadamente entre 4.000 y 5.000 kilogramos de cocaína a bordo de la motonave Suerte I en agosto de 2.000."

Las anteriores noticias relacionadas con la presencia de guerrilla y paramilitares, grupos armados al margen de la ley que se disputaban el control del territorio sin dudarlo no era un escenario cualquiera para dejar de ser considerado por el comprador [REDACTED], a menos que contara con la seguridad de que tales fondos estarían protegidos; por lo que [REDACTED] quien un reconocido narcotraficante y paramilitar resulta comprometedor por ser tan evidente el origen ilícito de los fondos, lo que bajo tales condiciones no corresponde a una oportunidad de inversión de la que le hablara su amigo [REDACTED].

La aludida inversión no correspondía a una situación de normalidad, por ende la adquisición de los predios para cualquier persona ajena a la problemática de la región sin duda generaba inseguridad e incertidumbre, tomando en cuenta que ambos grupos se disputaban el control de la zona donde estaban ubicados tales fondos y ejercían la política de ataque indiscriminado contra la población civil mediante el ejercicio de la

---

<sup>16</sup> C.O.1 fl.33

violencia a través de toda clase de conducta delictivas que tenían por fin tomar posesión de las tierras, por lo que era incierto obtener algún rédito posterior sobre las mismas.

Esta lamentable realidad de violencia aparece reconocida por organismos internacionales como la Corte Interamericana de Derechos Humanos con ocasión de las masacres cometidas en Mapiripán (Meta), Pueblo Bello e Ituango (Antioquia)<sup>17</sup>, donde las diversas formas y propósitos del ejercicio de la violencia se manifestaron, desde aquella asociada al narcotráfico, hasta labores de protección y crimen selectivo.

El Tribunal Superior de Bogotá Sala de Justicia y Paz<sup>18</sup> sentenció hechos delictivos relacionados con el señalado grupo delictivo y para obtener el contexto del accionar del bloque Vencedores de Arauca, objeto de nuestra atención en el presente caso, se extraen los siguientes apartes:

*“el discurso antisubversivo predicado por las estructuras paramilitares fue utilizado para encubrir el accionar y ataque deliberado contra la población civil que por encontrarse en circunstancias de vulnerabilidad y exclusión social era tildada arbitrariamente de informante, colaboradora, auspiciadora o parte de los grupos armados subversivos, convirtiéndose en objeto militar dentro del conflicto armado interno, víctimas de homicidios, desplazamientos forzados, torturas, desaparecimientos, crímenes sexuales, entre otras graves violaciones del derecho internacional humanitario.*

*Las políticas expansionistas de las estructuras paramilitares fueron coadyuvadas por miembros de gremios económicos, y de la fuerza pública, autoridades civiles y políticas, quienes eran favorecidas con los despojos de tierras y captación de dineros ilegales que captaban los paramilitares, de quienes se sabe que acudieron al hurto, la extorsión, secuestro y otras actividades delictivas, como fuentes para financiar su funcionamiento y empoderamiento.*

*Con relación al origen del llamado Bloque Vencedores de Arauca es un ejemplo del proceso de expansión paramilitar. Las investigaciones judiciales corroboraron que, a diferencia de otras estructuras paramilitares, el Bloque Vencedores de Arauca no resultó de la unificación de estructuras previas.*

*En junio de 2000 las autodefensas de Córdoba y Urabá al mando de Fidel Castaño, decidieron desplegar su accionar paramilitar hacia el oriente del país para neutralizar el accionar de la subversión, para lo cual aprovecharon su cercanía con los narcotraficantes [REDACTED] y [REDACTED]*

<sup>17</sup> Sentencia del 31 de enero de 2006

<sup>18</sup> Sentencia el 1 de diciembre de 2011. Radicaciones 1100160002532008-83194; 1100160002532007-83070. M.P. Léster María González Romero.

[REDACTED] conocidos como "Los Mellizos" quienes fueron delegados por las AUC. para organizar, conformar y liderar un bloque en el departamento de Arauca.

Con ese propósito los mellizos designaron a [REDACTED] alias "Rubén", como segundo al mando del bloque para que asumiera su conformación logística en la región. Este coordinó con el bloque Centauros la transferencia de 200 de sus miembros para conformar el bloque, quienes realizaron la primera incursión al departamento en el año 2001, llegando a tener alrededor de 400 hombres.

Con respecto a la estructura se tiene que el Bloque Vencedores de Arauca operó mediante Compañías, las cuales eran integradas por tres compañías contra guerrilleras de 30 hombres aproximadamente que a su vez se conformaban por 4 escuadras las cuales contaban con un comandante o superior jerárquico y recaudadores quienes además de realizar contactos con funcionarios y miembros de la Fuerza Pública, patrullaban y ejecutaban directamente las órdenes."

Obró por lo tanto el comprador de manera descuidada y negligente al no haber tomado en cuenta la cadena de tradiciones que figuraban en los certificados inmobiliarios, toda vez que establecido el último propietario, se deben ubicar los demás que hicieron transferencias unos a otros, pues en el estudio serio de un folio de matrícula inmobiliaria se deben tomar en cuenta los traspasos del propietario del más reciente al más antiguo, y este cuidado no fue observado por el titular de los bienes que nos ocupan.

Extraño proceder de un profesional del derecho el de abstenerse de conocer la historia completa de los bienes, negarse a hacerlo o ignorarla conscientemente y, no tomar en cuenta los posibles riesgos que corría al hacer una "inversión" como la propuesta por su amigo Francisco quien no era el titular de predios ubicados en el departamento del Cesar, una región distinta a los municipios donde se movía habitualmente en el departamento de Caldas<sup>19</sup>, comportamiento manifiesto de la ausencia de preocupación por la situación de orden público, como tampoco el hecho de que los inmuebles hubieran sido de [REDACTED]

Bajo tales condiciones la explicación lógica del conocimiento sobre el origen espurio de la propiedad adquirida años atrás por el señor [REDACTED] se impone, por ser inocultable a los ojos de cualquier persona y no basta una simple excusa, equivocación o error cometido por haber centrado la atención solo en el último propietario

<sup>19</sup> Manizales, La Merced y Pácora-Caldas.

inscrita, pues no sería este un error común creador de derecho en el que incurran las personas al pretender adquirir cinco inmuebles, ante la inocultable realidad material el origen ilícito de estos al figurar en la cadena de tradición un reconocido narcotraficante como [REDACTED], por manera que no podía albergar la confianza de que con dicha compra obraba de buena fe exenta de culpa.

La compraventa de los cinco inmuebles se produjo en bloque, sin que esta circunstancia encuentre ninguna justificación en los testimonios recibidos a quienes dicen haber tomado parte en ella, sin una razón puntual que explicara aquel negocio. De haber existido una imperiosa necesidad para la venta así lo hubieran reflejado las pruebas, como también el que hubiera obedecido a la concepción de un gran negocio vinculando los fundos a las labores o actividad ganadera manifestada por el adquirente lo cual no sucedió ya que a través de un contrato de arrendamiento solo beneficiaban a [REDACTED] quien los había ofrecido, variable que en los elementos de juicio no encuentran la debida acreditación.

En punto del precio o del valor del contrato de compraventa relacionado con la adquisición de los cinco predios por parte del afectado, aluden los declarantes a un problema de iliquidez del vendedor [REDACTED] insolvencia que no justifica haber pactado un valor de \$239.000.000 en la escritura pública No. [REDACTED] del 16 de junio de 2003, precio muy inferior al valor comercial de los inmuebles, al punto de configurar una lesión enorme, situación anormal en el giro ordinario de los negocios.

En efecto según la negociación que se viene analizando el vendedor cedía en venta cinco predios rurales que fueron tasados mediante avalúo comercial en la suma de \$1.059.834.000<sup>20</sup>; que según el avalúo catastral realizado el 22 de octubre de 2009 sobre los predios rurales llamados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ascendían a la suma de \$482.051.140.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> C.O. 5, pag.177 Avalúo realizado por el arquitecto Oscar Gómez Sarmiento.

<sup>21</sup> C.O. 5 fls. 100 a 213 Avalúo realizado por EDGARDO OVIEDO CASTILLO R.N.A. 17-978 de Corpolygonjas.

La señalada alternativa de solución económica no se encuentra valida ni realista, pues está sustentada en la situación de orden público del municipio Rio de Oro y los problemas de inseguridad certificada por la secretaria de gobierno municipal<sup>22</sup>entre los años 2002 y 2005 debido a la presencia de grupos armados al margen de la ley, por la presencia de grupos de autodefensa o paramilitares y en la zona alta y del grupo guerrillero ELN, los cuales causaron desplazamientos de algunas familias que fueron víctimas<sup>23</sup>.

Al considerar la oferta de tierras, no solo debió encontrar que la misma era muy riesgosa sino también incierta, ya que nadie le garantizaba a futuro los réditos que en la oferta le aseguraba su amigo ganadero [REDACTED] era un gran negocio, habida cuenta de estar ubicados los predios en una región conflictuada por la violencia, debido a la presencia y enfrentamiento de los grupos guerrilleros y paramilitares, fenómeno que según su explicación era esa la razón y oportunidad porque habían bajado los precios de la tierra.

Así en el testimonio del mencionado [REDACTED] quien propuso el negocio al hoy afectado, se le interrogó para que manifestara, teniendo en cuenta que llevaba viviendo más de 20 años en la región de Aguachica, cual ha sido la influencia subversiva en dicha zona durante el año 2003, y esta fue su:

**"RESPUESTA: Estaba el ELN que eran los que secuestraban en la carretera, y boleteaban a todo el mundo, al que le veían que tenía posibilidades, recursos económicos y estaban los paramilitares pidiendo sus cuotas, y en Aguachica matando gente y actualmente es lo mismo, ese pueblo o han sido capaces de arreglarlo, allí hay de todo, guerrilla, paracos. Ese pueblo es demasiado malo, llegan gente del Sur de Bolívar, de Bucaramanga, de Santander, un policía se mete a arreglar eso y lo matan, las tierras ya se han valorizado, la guerrilla está muy diezmada, paracos no dejan de aparecer, si uno no se mete en problemas no le pasa nada, a mí me secuestro el Camilo Torres, no estoy seguro, y estaba el grupo paramilitar, uno de San Martin, el**

<sup>22</sup> Oficio de febrero 7 de 2017 fls. 45ª50 C.O. 1 Juzgado.

<sup>23</sup> La historia del conflicto armado interno en Colombia enseña que desde los años 80 cuando hicieron su aparición las autodefensas, orientada a suplir la falta de respuesta del Estado para contener la insurgencia, grupo armado que se dio la persecución generalizada contra la población civil, al margen del conflicto, tachados de simpatizar con la causa contraria a quienes tildaron como auxiliadores de la guerrilla llámense de las FARC o del ELN, principales actores insurgentes del conflicto armado interno que vive el país, acciones atentatorias del derecho internacional humanitario, por comportar verdaderos crímenes de lesa humanidad, atentatorias contra el Derecho Internacional Humanitario. El anterior contexto cabe catalogarse dentro de la categoría jurídica de los hechos notorios, debido al público conocimiento en todo el país que la actividad paramilitar estuvo dirigida especialmente contra los grupos subversivos y sus simpatizantes, lo que desato la ola de terror y muerte en las regiones donde hizo presencia contra campesinos, líderes comunales, líderes cívicos, sindicalistas y políticos de izquierda y a quienes se opusieron a sus perversos propósitos.

**que comandaba eso estaba en la cárcel JUANCHO PRADA.** *La situación era muy dura, muy tensa, era muy berraco viajar de Aguachica a cualquier parte, cuando a mi me secuestraron fue en una pesca milagrosa, llegando a Aguachica a dos kilómetros, me llevaron con 4 personas más, que iban o venían para Ocaña."*

Las anteriores razones desestiman la pretendida inversión y tampoco ofrecieron para el comprador ninguna dificultad para adquirir los predios, posición inexplicable para un ciudadano medio quien en su caso hubiera prendido las alarmas de la prudencia y la cautela, para saber a qué atenerse en lugar de proceder a adquirir las citadas propiedades, dada la inseguridad de la zona y adversas consecuencias que de tal hecho pudieran derivarse por encontrar plasmado en cada uno de los registros inmobiliarios y antes que el suyo, el nombre del reconocido narcotraficante y paramilitar [REDACTED] Aun así, [REDACTED] no encontró ningún reparo para realizar la compra.

A la anterior inconsistencia se suman otras irregularidades increíbles de aquella negociación: I) no está presente el vendedor en cada uno de los momentos donde se supone tuvo contrato con el comprador para concertar la venta; II) el lugar donde se debía firmar la escritura no coincide con aquel donde vivía el vendedor en la ciudad de Barranquilla, ni aquel donde residía el comprador en la ciudad de Manizales, sino en la ciudad de Cartagena donde supuestamente suscriben antes la promesa de venta, y se dan las arras por \$100.000.000 en dinero en efectivo, documento inexistente porque nunca fue aportado; III) no acude el comprador a Cartagena —dizque por ser empleado público— a firmar la escritura en la ciudad de Cartagena, cuando debía cancelar el saldo del precio de \$139.000.000; IV) no utilizó el comprador para realizar dicho pago el sistema bancario ni acreditó con solvencia los recursos o la disponibilidad de ellos al momento de la negociación; V) resultando igualmente inaudito le confiara esa cantidad de dinero en efectivo a [REDACTED] aun cuando no era su amigo, sino el amigo de [REDACTED] quien le había propuesto el negocio, quien debió llevarlo en un vehículo por tierra, pero no aporta el recibo de la entrega; VI) a quien presuntamente le otorgó poder para que suscribiera en su nombre la escritura pública, documento que misteriosamente también se extravió y nunca apareció, motivo por el cual el comprador aduce haberle remitido a su representante un segundo poder vía fax que no fue admitido por la notaría, el cual tampoco fue aportado al proceso; VII) situación ante la

cual se afirma que en la notaría sugieren y autorizan que firme la escritura la persona delegada para tal efecto como agente oficioso; y VIII) sin que a la fecha haya sido ratificada la escritura por el comprador.

Como bien lo anota el juzgado en la sentencia impugnada, el negocio realizado no cuenta con el respaldo documental suficiente que permita hacer un seguimiento, tanto de la etapa precontractual y de la contractual de acuerdo con los términos en que fue concebido, comenzando porque los encuentros o contactos previos al acuerdo y que normalmente se dan entre el vendedor y el comprador, en el caso de José Antonio Barvo González y [REDACTED], respectivamente, están ausentes.

Basta contrastar los testimonios recepcionados en el proceso para encontrar que se trató de una negociación anormal, por la casi nula intervención del vendedor quien no aparece recibiendo personalmente la suma de los cien millones de pesos en efectivo por concepto de las arras, acto que supuestamente quedó consignado en la promesa de compraventa ya que el documento que la contiene se extravió y nunca apareció y no se entiende como ninguna de las partes pudo aportarlo, ni existe un recibo que permitiera constatar el aludido pago, en su lugar se allegó un texto de la promesa pero sin las firmas de quienes debían suscribirlo con los términos de la promesa de compraventa pero que no sirve de prueba y se reputa inexistente al carecer de validez ante la ausencia de las firmas de quienes lo deberían suscribir, vale decir, no tiene ningún valor probatorio.

La declaración del señor [REDACTED]<sup>24</sup> no da cuenta clara de las circunstancias bajo las cuales se llevó a cabo la compraventa de los inmuebles vinculados al proceso, a la pregunta formulada por la Fiscalía sobre la forma y manera como se llevó a cabo la negociación, se destacan en negrita los apartes que permiten cuestionarla ante su falta de lógica y coherencia:

***"PREGUNTA: Haga un relato detallado de la negociación efectuada en relación con los predios rurales denominados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ubicado en la vereda RIO DE ORO del municipio de RIO SE ORO (Cesar), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. [REDACTED]"***

<sup>24</sup> CO ORIGINAL 4 FISCALIA ED RAD 2016-00013.pdf, folios 284 al 296.

indicando fecha, valor de la transacción, condiciones de la venta, forma de pago etc. **RESPUESTA:** El predio hace parte de otros 4 predios más que fueron comprados globalmente por mí y no separado. Cuando yo adquirí **se me ofreció por parte del dueño el vendedor** los siguientes predios: [REDACTED] que es donde queda la única casa, [REDACTED] que es el predio principal, compuesto por unas 332 o 336 hectáreas, no recuerdo, [REDACTED], es otro predio de 214 hectáreas, hay un predio ahí que es [REDACTED], llamémoslo así, que es de 6 hectáreas, todos están juntos [REDACTED] de unas 170 hectáreas, para un total de 814 hectáreas. Yo soy muy amigo de [REDACTED] como lo dije antes, quien es reconocido ganadero y propietario de una finca en el municipio de Aguachica (Cesar), no se como se llama y es bastante retirada de la mía, [REDACTED] suele ir cada año a la ciudad de Manizales a Ferias o a pasar vacaciones porque él es nacido en Salamina (Caldas) y tiene familia en la ciudad de Manizales, en unas vacaciones de Pacho como mi esposa le dije, recuerdo que más o menos en el mes de julio del año 2002, viendo él que yo venía muy interesado en el tema de la comercialización de ganado porque yo le pedía a él que me asesorara en el cuento de ganado en compañía puesto que él tenía experiencia en eso, y él sabía de mi actividad ganadera pequeña en La Merced-Caldas y me manifestó que el negocio era bueno, si la propiedad era de uno y tenía su propio ganado en la finca, porque el negocio de al partir, siempre se perdía el 40% o 50%, me manifestó que había un negocio interesante en Aguachica, **que el conocía un ganadero y que tenía problemas de iliquidez y estaba vendiendo unas tierras, bastantes grandes que se encontraba en mal estado, me advertía, pero que era una oportunidad para invertir, cuya inversión a futuro se podría ver ganancioso, a futuro él me hablaba de 5, 6 o 7 años, me explicó que el señor [REDACTED] era el propietario, que pedía \$250 millones de pesos en efectivo, que se quería hacer a esa tierra, pero que él no tenía esa liquidez y me quería tener como amigo en el negocio de la ganadería por esos lados, para que yo me fuera desprendiendo del negocio que yo tenía al partir.** Pacho sabía que yo tenía en esos momentos, unos dineros en efectivo porque yo ya le había mencionado como podía conseguir más ganado en el Departamento de Caldas, y me dio que me hiciera mejor a una propiedad. Yo analice la situación, le pregunté que cuando se regresaría para Aguachica, **y le pedí el favor que hablara con el señor [REDACTED] y teniendo en cuenta que estaba ilíquido podría hacer una sustancial rebaja.** Mas o menos **a finales de julio de 2002, Pacho me llama y me insiste en la compra, me dice que el señor [REDACTED] está necesitado de dinero que compre esa finca, que el señor rebaja \$11 millones de pesos, que su ofrecimiento final era de \$239 millones de pesos, y que con urgencia necesitaba \$100 millones de pesos,** yo le pregunté a [REDACTED] que por el valor de esa tierra, y el me aclaró como amigo que es, que el orden público para esa época en el Municipio de Aguachica, no era el mejor, había presencia casi como hecho notorio de la presencia de las AUC, presencia Guerrillera, que dicha situación estaba ocasionando un desmejoramiento en el valor comercial de las fincas de Aguachica, que habían ganaderos que ni habían regresado por el sector, y que esa era de las razones que los precios de dichas fincas se hubiesen ido para el piso. Me dijo que el estado de las fincas no era el más óptimo, estaban enmalezadas, los cercos en mal estado, los corrales en mal estado y si me advertía que había que hacer un trabajo duro de mantenimiento y mejora para poderla explotar. **Que el negocio de**

**inversión que me proponía ahí era el de adquirir a ese precio por la circunstancias ya descritas para que en un futuro más o menos 5 a 7 años, su valor comercial mejorara, a raíz de que como estábamos en la mitad del período del presidente Uribe, el estaba hablando de su política de Seguridad Democrática, donde iba a aplicar su política de mano dura de para lograr la desmovilización o retiro definitivo de las AUC de ése sector y de los grupos de Guerrilla, que si esto se lograba en el tiempo que más o menos calculábamos, posiblemente el valor comercial de ésta tierra mejoraría y por inversión obtendría una gran ganancia. A raíz de ello me gusto el negocio y en el mes de octubre a mediados o finales del año 2002 viaje a Aguachica, me encontré con [REDACTED] y con el señor [REDACTED] otro amigo mío conocido desde 5 años atrás, residente en la ciudad de Cartagena, también dueño de una finca en Aguachica, no recuerdo su nombre, les dije que me mostraran al señor BARVO, quien nos visitó en la casa del señor [REDACTED], y fuimos a recorrer las fincas, o sea los predios, verifiqué efectivamente lo que me habían manifestado, el estado de las fincas, hice un amplio recorrido por ellas, mande a solicitar certificados de tradición a la oficina de registro de Aguachica, se analizó quien era su propietario y que limitaciones al dominio tenía de lo cual se observó que estaba libre de todo gravamen y no tenía salvedades de ninguna clase; le pedí más rebaja al señor [REDACTED] a lo cual no accedió y me propuso que le diera \$100 millones de pesos, como una especie de cuota inicial, yo no llevaba en ese momento esa cantidad de dinero, le dije que si se los daba pero en el mes de noviembre del año 2002, acordamos firmar promesa de compraventa para el 26 de noviembre de 2002, lo dejamos para firmar en la ciudad de Cartagena, por dos razones, la primera porque el señor [REDACTED] residía en la ciudad de Barranquilla y la segunda por cuanto yo no quería manejar dinero en efectivo por ese sector de Aguachica, por las condiciones de orden público, entonces se definió que para el 26 de noviembre de 2002, en la ciudad de Cartagena, se firmaría la Promesa de Compraventa, la que efectivamente se hizo en esa fecha, le entregue al señor [REDACTED] la suma de \$100 millones de pesos en efectivo como arras de un negocio cuyo valor se había acordado en \$239 millones de pesos. Y se acordó firmar la escritura pública y la entrega de los \$139 millones de pesos restantes, el día 16 de junio de 2003, en la misma ciudad de Cartagena, en la Notaria 2 de Cartagena. Se firmó la promesa de compraventa en donde se estipulaba lo que he mencionado. Esa promesa la anunciamos en el documento de oposición, porque yo estaba seguro y convencido que tenía una copia en mis documentos en mi casa, la he buscado y no la he podido encontrar, presumo que yo envié esa promesa para la Notaría, para cuando se hizo la Escritura definitiva porque era el soporte de este acto, creo que le saque fotocopia, pero no la he podido buscar, la sigo buscando. La promesa se firmo en la Notaría Segunda de Cartagena, hubo autenticación de firmas, estaba [REDACTED] y don [REDACTED], el amigo. Para el 16 de junio del año 2003, se había estipulado en la promesa, se tenía que firmar la escritura definitiva y entregar los \$139 millones restantes, recuerdo que se fijo como hora establecida las 2 de la tarde, recuerdo bien la fecha por cuanto estaba algo preocupado, porque yo trabajaba en la CHEC y de pronto no adquiriría el permiso para viajar, acorde con [REDACTED] A que vive ahí en Cartagena, que si por cualquier**

**inconveniente que se pudiera presentar, yo le otorgaba a él un poder para que firmara en mi nombre la escritura respectiva, entregara el dinero y estuviera presente a las 2 en punto de la tarde, en la notaría 2 de Cartagena para materializar la negociación, por cuanto tenía temor de que si incumplía podía perder los 100 millones de pesos que había dado como anticipo del negocio, clausula penal que habíamos establecido, que en el evento de yo no asistir perdía lo entregado y en el evento del señor [REDACTED] retirarse del negocio, perdía el doble. Efectivamente así se hizo, yo no pude viajar ese 16 de junio a la ciudad de Cartagena, 8 o 15 días antes no recuerdo, bajo a la ciudad de Manizales, [REDACTED] y [REDACTED], yo les entregué los \$139 millones de pesos en efectivo, [REDACTED] tenía el poder por cuanto [REDACTED] no podía tampoco en esa fecha asistir Cartagena, tenía un problema familiar, de todas maneras yo les advertí que haría todo lo posible por viajar, el 16 de junio a las 10 de la mañana, recibí una llamada de [REDACTED] que me decía que se le había perdido el poder, tremendo susto me lleve, que la única solución era hacer un nuevo poder y enviarlo por fax, eran las 11.10 de la mañana y se lo envié a la ciudad de Cartagena a un número que me dio, no recuerdo el número, me llamó a eso como de las 12:30 y me contó que no admitían el poder por fax, pero que ya había solucionado el asunto, por cuanto había hecho la consulta jurídica en la Notaría y se le informó que a través de la figura jurídica de la Agencia Oficiosa, el podría materializar ese acto a nombre mío, **entregar el dinero y firmar las escrituras y por ende evitarme el incumplimiento y la aplicación de la cláusula penal. Efectivamente esto se hizo, se cumplió y creo que a través de correo certificado me enviaron las escrituras debidamente formalizadas; se había estipulado en la promesa que a partir del 1 de julio de 2003, cuando se firmara la escritura y se entregara el total del dinero, yo hacía posesión definitiva del bien. El 29 de junio del 2003, me reuní con [REDACTED] mi amigo, el me propuso que se quedaba con la finca en calidad de arrendatario, que fijáramos un precio, acorde con la explotación económica que el pudiera hacer, teniendo en cuenta el estado de la misma, por cuanto estaba montada con maleza, y que me hacia la siguiente propuesta, [REDACTED] a cuenta propia y a su riesgo tomaba los predios, los iba desmontando, él invertía ganado allá, de propiedad de él, a medida que él iba desmontando ocupaban la finca y me daba \$1.500.000 mensuales fijos, pero con una advertencia que a medida que iba desmontando, de acuerdo a los costos y gastos, esta cifra podría aumentar o rebajar, teniendo en cuenta que [REDACTED] debería hacer un esfuerzo de manutención y mejoramiento de la finca y sus pastos; me explico que la verdadera ganancia que si no era tanto el alquiler de \$1.500, me iban quedando los potreros disponibles, a medida que pasar el tiempo, para una negociación que yo hiciera más adelante, como inversión de la tierra, que mejoraría sustancialmente primero por su mejoramiento en si y segundo con la presunción que en el futuro se hubiese arreglado el problema de orden público. Efectivamente así lo hicimos firmamos un contrato de arrendamiento, el calculó que nos llevaría más o menos 3 años para mejorar la tierra y lo firmamos entre junio de 2003 y el 31 de diciembre de 2006, canon mensual \$1.500 y en el contrato se mencionó las condiciones ya relatadas, para el arrendamiento de la finca. Durante este tiempo [REDACTED] y yo liquidábamos cada 6 meses, yo iba a veces porque iba a liquidar u otras de paso,****

**cuando iba de paso con mi familia a Cartagena, Santa Marta o Barranquilla, me quedaba donde [REDACTED], liquidábamos en efectivo, el llevaba unas cuentas en un cuaderno; lo cierto es que no se pudo aumentar el valor del arrendamiento, ya que siempre aparecían mayores gastos** que los que los fertilizantes, que el personal que él conseguía para el desmonte, que el orden público, que el precio del ganado, de todas maneras esta situación me tenía muy aburrido y [REDACTED] me decía que yo estaba obteniendo una ganancia por el mejoramiento de los pastos y que yo ya podría empezar a invertir, previendo que él me debía entregar la propiedad el 31 de diciembre del año 2006, empecé por gestionar unos créditos bancarios con el Banco Agrario de Aguachica el cual me fue negado y el Banco Cafetero y BBVA que fueron aprobados, como lo dije antes.” (Sic) (Negritas propias)

Como se puede extraer del relato anterior, no hay dentro del mismo una relación clara de los sucesos que rodearon la compra de los inmuebles en punto de la intervención que tuvo en ella el propietario inscrito de los mismos, señor [REDACTED], toda vez que no aparece éste en ninguno de los momentos cruciales de la negociación, cuando supuestamente recibe los cien millones de pesos por concepto de las arras en efectivo, según habían acordado en la promesa de compraventa que misteriosamente desapareció, por ende tampoco se cuenta con la firma del vendedor de los predios para constatar el recibo de ese dinero. Nótese igualmente como [REDACTED] a quien se había aproximado [REDACTED] debido al interés que le asistía en el tema de la comercialización del ganado, no le propuso un negocio relacionado con esta actividad agropecuaria en la que era conocedor, sino un negocio asociado a la compraventa de tierras actividad en la cual era un principiante, por lo tanto no ofrecía igual grado de confiabilidad en este campo o la garantía de su lícita procedencia y no la podía dar por cuanto no se trataba de un agente de bienes raíces.

Al pedírsele a [REDACTED] informar si conocía al señor [REDACTED] y en caso positivo cual relación tuvo con él, tomando en cuenta que era el titular de las fincas que compró, respondió haciendo una alusión al mismo sin nombrarlo y da a entender solo tenía una idea de la actividad a la cual se dedicaba esta persona, lo que contrasta con la relación que por 25 años tenía con su amigo [REDACTED] quien dijo fue la persona que le ofreció el negocio, como se aprecia en su respuesta:

"Si lo conocí, a razón de que fue la persona quien me vendió la finca mencionada. **Su actividad tengo entendido que era la de ganadero.** Lo conocí por efectos de la transacción. Me lo presentó el señor [REDACTED] ganadero reconocido en el municipio de Aguachica (Cesar). Francisco es un gran amigo mío, conocido hace unos 25 años, puesto que nació en el Municipio de Salamina (Caldas), población vecina a 45 minutos del Municipio de La Merced, municipio en donde yo nací. Francisco tiene fincas en Aguachica (Cesar) y ha tenido vínculos familiares y comerciales en Manizales." (Negritas propias)

Si examinamos el testimonio rendido por el señor [REDACTED] el 24 de febrero de 2009<sup>25</sup> ante la Fiscalía 28 Especializada donde estuvo presente el apoderado, sobre su ocupación dijo: "**Mi actividad principal es la ganadería y agricultura y la ejerzo en Aguachica-Cesar** (con 2do Semestre de Veterinaria en la U. de Caldas.)". Luego se le solicitó hacer un relato claro y detallado de todo lo que le constara en relación con la negociación efectuada sobre los predios rurales denominados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ubicados en la vereda Rio de Oro (Cesar), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. [REDACTED], [REDACTED], negociación celebrada entre [REDACTED] y [REDACTED]; indicando fecha, valor de la transacción, condiciones de venta, forma de pago etc. y esta fue su:

"**RESPUESTA:** En una ida mía a Manizales con un amigo que se llama [REDACTED], me encontré con [REDACTED] o lo llame, para ofrecerle esa tierra, porque él anteriormente me hablaba mucho que quería tener una tierrita porque él daba ganadito a utilidad, el entregaba ganado a otros señores en Caldas, ganado en compañía, entonces yo le dije que en Aguachica vendían muy barata una tierra, y le dije que había orden público, pero que él no iba a vivir por allá y eso el día que este país se arregle usted gana mucho dinero, y si usted hace cualquier negocio, yo se lo tomo en arriendo y se la voy arreglando para que no tenga que estar viajando mucho allá, eso fue en el año 2002, **a mediados del año, mayo o junio.** Él me dijo que lo pensaría y me llamaba, como al mes o mes y medio me llamó, que quería mirar la tierra, venga a Aguachica y allá miramos, efectivamente después de la llamada en esos días viajo él, llegó a un hotel, fuimos a la finca, la miró y dijo que eso estaba muy enmalezado, le dije que eso se lo dan barato y yo se la ayudaba arreglar si el me la arrendaba, le insistí con ese punto. Hasta que se decidió comprar la tierra, **cuando fuimos a ver la finca estaba el mayordomo [REDACTED], él nos mostró la tierra.** Le dije que él tenía que conseguir \$100 millones de pesos a [REDACTED], la tierra vale \$250 millones, que es el precio que el señor [REDACTED] le tiene. Entonces dijo que le buscara rebaja porque era muy cara, entonces [REDACTED] me dijo que le rebajaba \$11 millones de pesos y a mí me da una comisión de \$4 millones de pesos, yo le pedí lo de ley porque vi al señor como muy jodido. Ya se

<sup>25</sup> CO ORIGINAL FISCALIA ED RAD 2016-00013.pdf, folios 305 al 314

ponen de acuerdo y nos encontramos todos en Aguachica como a los dos o tres meses y hablábamos allá en mi casa y volvimos a la finca y ya la miró con el dueño, **se pusieron ellos de acuerdo en el negocio [REDACTED] le entregó a [REDACTED] en Manizales, perdón en Cartagena \$100 millones de pesos para entregarle a [REDACTED] la plata y allí el señor [REDACTED] me dio mis \$4 milloncitos, eso fue como en Octubre del mismo año 2002, yo también fui a Cartagena y nos encontramos todos allá, creo que fue en la Notaría, eran las arras, después de ahí se ponen de acuerdo en el pago del resto del dinero, creo que fue al año siguiente. En la notaría se firmó la promesa de venta. [REDACTED] la entregó hasta que hicieron las escrituras que fue en el 2003 como a mitad de año. Yo de ahí me desentendí de eso, yo ya había cumplido mi misión prácticamente. Para la firma de la escritura no estuve presente, [REDACTED] si me pidió el favor, pero no pude, yo supe que la firmaron allá en Cartagena con el señor [REDACTED], no sé si [REDACTED] iría porque trabajaba en la CHEC y le delegó un poder a [REDACTED] no estoy muy seguro de eso. **Yo entregue la finca porque el señor [REDACTED] me pidió el favor, que él no tenía que hacer nada por allá, se la entregue a [REDACTED] y se la tome en arriendo, eso fue como para finales del 2003, y yo se la tomé en arriendo como por tres años y medio, yo se la entregue en 2006, finalizando año.**" (Negritas propias)**

De acuerdo con la cita textual anterior [REDACTED] fue quien le propuso el negocio a [REDACTED] y no el titular inscrito de los inmuebles quien responde al nombre de [REDACTED], persona que según este relato tampoco estuvo al tanto de la negociación, quien únicamente aparece suscribiendo la escritura de venta, pues según el declarante lo delegó para que le hiciera la entrega de la finca al comprador, quien le arrendó las fincas para su explotación.

Contrastada las circunstancias antes reproducidas de la negociación, con el testimonio del señor [REDACTED] rendido el 25 de septiembre de 2009<sup>26</sup>, nacido en Hobo-Huila, con 57 años, quien dijo ser ingeniero industrial y laborar con gerente de una empresa de aseo llamada Ingeambiente del Caribe en Cartagena, y rentista de capital encontramos más inconsistencias que impiden tener la negociación como un negocio realizado de buena fe. Interrogado sobre el señor [REDACTED] respondió:

*"Si lo conozco, aproximadamente por ahí como en la década del 90 lo conocí porque me lo presento un señor de nombre [REDACTED] que dicho señor tenía unas fincas por allá por el Cesar y yo lo conocí por allá como a principios de la década del 90 por allá en Morales-Bolívar ya que yo prestaba un servicio al sur de Bolívar en Achi-Bolivar haciendo terraplenes por el desbordamiento del río Cauca y lo conocí en esa región, y como*

<sup>26</sup> CO ORIGINAL 5 FISCALIA ED RAD 2016-00013.pdf, folios 192 al 197.

*sabía que tenía finas de ése lado del Magdalena tratando d abrir horizontes fue cuando conocí al señor [REDACTED] y el me presentó al señor [REDACTED] quien estaba interesado desde dicha época a adquirir unas tierras, según me lo comento [REDACTED]. **Tengo entendido, que ese negocio se hizo y yo le colabore en unas diligencias en Cartagena.***

Se destaca esta cita pues denota que el testigo no tiene la seguridad de haber experimentado la realización de ese negocio, sino haberse enterado del mismo por boca de terceros.

Interrogado por la actividad económica y laboral desarrollada por el señor [REDACTED], al intermediario quien le hizo el ofrecimiento de la venta de los cinco predios como un "viejo zorro en los negocios" al responder en los siguientes términos:

*"Se que él está muy metido en la cosa política, siempre ha estado metido en la cosa pública, y como tal desempeñando cargos como funcionario público en diferentes instituciones o entidades, también le conocí que tenía haciendo pasos de ganadero allá en la tierra de él. Y por eso entiendo la forma en que quería aprovechando el conocimiento y la experiencia que el señor [REDACTED] le brindaba al señor [REDACTED] en la actividad esa de ganadería, **ya que el señor [REDACTED] era un viejo zorro en esos negocios.** Él ha desempeñado varios cargos, tengo entendido que esta como personero me ha comentado la familia."*

Interrogado si conoce o conoció al señor [REDACTED], en caso positivo cual es el tipo de relación que tiene o tuvo con él, indicando igualmente si tiene conocimiento cuál es su actividad económica o laboral, respondió:

*"**Conocerlo de vista, precisamente en el negocio de unas tierras que le estaba ofreciendo el señor [REDACTED] al señor [REDACTED], unas tierras de oportunidad, ya que el señor [REDACTED] estaba muy necesitado, y estamos hablando de un señor de más de 70 años de edad y ya le escuchaba una vez en una reunión que tuvimos en Aguachica, y que estaba cansado de la actividad y no le daba tiempo de frecuentar la finca por los problemas de orden público (guerrilla) y después vinieron los otros señores, y ya estaba vuelto y repito y estaba como cansado y quería repartir sus haberes, fue entonces ese momento cuando conocí al señor [REDACTED] con quien posteriormente también estuvimos no recuerdo si a los dos o tres meses y fuimos a ver la finca, para terminar dándole, entregándole el dinero del saldo del negocio de la compraventa de la finca que realizaron o cristalizaron el señor [REDACTED] y el señor [REDACTED], esa fue la única relación o conocimiento que tuve del señor [REDACTED]."***

Nótese una vez más como dice haber conocido al dueño de los predios, pero da una razón distinta a la originalmente manifestada reiterativamente por el oferente de los predios [REDACTED] de la iliquidez de [REDACTED] y la supuesta oportunidad del negocio, consistente esta nueva versión, en que estaba era cansado de la actividad que realizaba y quería repartir sus haberes. Nótese como habla en singular de la finca, cuando en realidad eran varios inmuebles con nombres distintos que permitían identificarlos o diferenciarlos entre sí, no una unidad como lo declara.

A renglón seguido se le pidió que hiciera un relato claro y detallado de todo lo que le constara en relación con la negociación efectuada sobre los predios rurales denominados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ubicados en la vereda Rio de Oro, del municipio Rio de Oro-Cesar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. [REDACTED], negociación celebrada entre [REDACTED] y [REDACTED], indicando fecha, valor de la transacción, condiciones de la venta, forma de pago etc., a lo cual respondió:

*"El señor [REDACTED] era residente de Barranquilla y como tal creo que tenía dificultad para desplazarse hasta Aguachica y por consiguiente Manizales, el señor [REDACTED] y [REDACTED] me pedían el favor de que les colabora que se hicieran los pagos en Cartagena donde yo resido ya que se facilitaría al señor [REDACTED] para él desplazamiento. En efecto yo acompañé al señor [REDACTED] y [REDACTED] cuando cerraron el negocio y firmaron una promesa de compraventa, **creo que en la notaría segunda de Cartagena, están ahí mismo y las cambiaron, eso fue como en el año 2002 finales del 2002, más o menos, la verdad no preciso, estaba [REDACTED] y el señor [REDACTED] nosotros prácticamente estábamos al frente de un restaurantico chino, esperando el desenlace del negocio, porque el señor [REDACTED] estaba esperando una comisión y yo lo acompañaba a celebrar, y los señores estaban en la notaría perfeccionado su documento y haciendo la entrega de la cuota inicial, del pago del negocio de la compra de la finca, creo que fijaron dos cuotas. Ellos después nos dijeron que habían acordado firmar las escrituras a mediados del año 2003, para esa época nosotros, yo frecuentaba porque PACHO me invitaba a las fiestas de Manizales a principio de año, y el señor [REDACTED] nos dijo que estaba muy contento y que solo esperaba finalizar el negocio para poder celebrar."** (negrillas fuera de texto original)*

Como se puede apreciar en la anterior transcripción, las expresiones destacadas y utilizadas por el declarante denotan incertidumbre y no corresponde precisamente a haber presenciado el hecho que atestigua sin

haber estado presente en las conversaciones, con capacidad para de dar cuenta de los términos en que fue acordada la negociación e indicar la fecha, valor de la transacción, condiciones de la venta, forma de pago, circunstancias por las cuales se le preguntaba, las cuales no estuvo en capacidad de suministrar. Si fue a entregarle el saldo del dinero pactado de ese negocio, ¿cómo es que no sabe detallar al menos su monto?

Continúa el señor [REDACTED] manifestando:

*"Unos, en tantas idas y venidas el señor [REDACTED] yo le digo [REDACTED] a Manizales, faltando un mes para firmar la escritura nos comentó casualmente el señor [REDACTED] que tenía dificultad para desplazarse en ésa época para la firma de la escritura, porque estaba recién vinculado a una de las entidades públicas de las cuales ha tenido cargos y veía que no podía conseguir un permiso porque lo destituían, entonces nos pidió, nos solicitó el favor a [REDACTED] y a mí para ver si podíamos suplirlo en la firma esa, de la escritura correspondiente y realizar el pago del saldo, **que tengo entendido, que en ese entonces ya se sabía que le había hecho un descuento, porque faltaba por entregar \$140 millones de pesos, había pedido \$250 millones y le había hecho un descuento.**"*

De nuevo las palabras destacadas corresponden a manifestaciones generales o expresiones de oídas y no a la directa percepción de lo que se afirma. Y continúa el declarante:

*"Ahí surgió un problema porque **el señor [REDACTED] decía que el señor [REDACTED] le estaba pidiendo que eso fuera en efectivo, dinero que él ya tenía en su poder, pero que no tenía forma como hacerlo llegar hasta donde el señor [REDACTED] el día de la escritura. Me pidió particularmente a ver si yo podía llevar ese dinero cosa que me pareció absurdo y riesgoso, pues el traslado teníamos que hacerlo pues en los carros prácticamente y yo no quería correr ningún tipo de riesgo con el dinero que no me pertenecía, hablando y hablando, y [REDACTED] intercediendo, me lograron convencer que lleváramos en partes el dinero en los carros, y nos íbamos encaravanados, hasta el sitio Carmen de Bolívar donde el señor [REDACTED] ya tomaba rumbo para su tierra Aguachica y yo continuaba hacia Cartagena, **todo ese viacrucis le hacia la salvedad al señor [REDACTED] que nosotros no íbamos a responder por ningún peso en el caso de que se fuera o a perder por algún robo, no de parte nuestra o que nos pare las autoridades y nos confisquen dicho dinero en cuyo caso nosotros daríamos las explicaciones que había sido entregado por el señor [REDACTED] para una negociación hacia la cual íbamos dirigidos. Finalmente llegó la fecha en que se debía firmar la escritura, yo me hice acompañar de otra persona, quien no sabía que yo llevaba dicho dinero, era un conductor, porque en el centro de Cartagena esa muy difícil parquear y le entregué el dinero al señor [REDACTED], previa vista de que había firmado escritura y yo procedí a firmar, recuerdo que hubo otro*****

**problema que se presentó en dicho instante, porque del susto de llevar ese dinero no sé qué hice un poder que me había dado [REDACTED] para la firma de la escritura, y consultando ahí en la Notaría la que hace el protocolo, me dijo que podía actuar como agente oficioso, y me explico las consecuencias, entonces estoy actuando en base en un mandato que se me perdió, cosa que me pareció que si en la ley no había ninguna irregularidad, procedimos a firmar la escritura. El poder me lo había dado antes de que nosotros bajáramos por allá, cuando recogimos la plata, eso fue como en febrero, eso fue como dos meses después de haber firmado la compraventa, él estaba muy incómodo por lo que estaba estrenando puesto. De ahí para adelante seguimos de amigos con [REDACTED] y del señor [REDACTED] y luego al otro año nos encontramos en las fiestas y celebramos el negocio, y [REDACTED] se la iba a manejar, porque ellos son muy amigos, y bueno lo iba a poner a ganar plata para que nos colabore a nosotros."**

El párrafo anterior narra una historia inverosímil al desafiar con su proceder el sentido común y la prudencia del hombre medio, pues resulta increíble que no cuente con un recibo o comprobante de la supuesta entrega del dinero que era el encargo que le fue confiado, cuyo monto tampoco precisó. Y es aún más sorprendente el que hubiera "perdido" el poder que le fuera otorgado para firmar la escritura, situación que lo llevo a firmar la escritura por el dueño bajo la figura de agente oficioso, condición que exigía la ratificación posterior de la compraventa, cosa que no ha ocurrido pese a que al año siguiente se encontró con sus amigos y celebraron la realización de aquella negociación.

Nuevamente se basa en lo que escuchó decir sobre el tema y no proporciona datos o circunstancias de donde se pueda entender el conocimiento directo y personal que hubiera tenido porque hubiera caído bajo el influjo de sus sentidos, como se aprecia en su respuesta a la pregunta de si tuvo conocimiento de donde obtuvo el señor [REDACTED] los recursos para efectuar la compra de los inmuebles atrás mencionados: **"Bueno yo tengo entendido que él tenía unos ahorros y tenía una ganadería al partir, en compañía pues realizando esos ganados fue haciendo su platica para reunirla."**

En cuanto al conocimiento que tenía del señor [REDACTED] conocido como "El Mellizo" y la clase de relación que tuvo con él, respondió: **"No. Ahorita este año que eso sí era público, pero de resto no."**

En síntesis, no se encuentra digno este medio de convicción al carecer de credibilidad quien lo rinde y refiere una negociación en la cual no tenía ninguna participación o beneficio, pues resulta ilógica la supuesta intervención suya para evitar el desplazamiento del vendedor desde Barranquilla a Cartagena, para asumir el riesgo de llevarle al comprador a título de favor una gruesa suma de dinero sin ninguna seguridad, como igualmente aparece salido de todo contexto el que le fuera entregado a quien no era considerado un amigo de confianza por el comprador, con 10 o 15 días de anticipación a la firma de la escritura cuando debía cancelarse el saldo del dinero pactado.

El pago de haber existido hubiera podido realizarse con la transferencia de dinero de un banco a otro cuyo registro sería prueba indiscutible, careciendo por lo tanto de trazabilidad la pretendida entrega. Tampoco se encuentran reflejados movimientos de dinero en los montos de la supuesta negociación que permitieran respaldar la negociación en los términos expresados por los intervinientes.

No por casualidad se ordenó por parte de la fiscalía como prueba un cotejo grafológico de las firmas del señor [REDACTED] en las escrituras públicas No. [REDACTED] del 176 de enero de 1997 de la notaría décima de Barranquilla cuando compra las tierras que nos ocupan a [REDACTED] [REDACTED], así como de la No. [REDACTED] del 16 de junio de 2003 de la Notaría Segunda de Cartagena, sin que el perito en su dictamen No. DG No. [REDACTED] del 18 de marzo de 2008<sup>27</sup>, pudiera realizar el análisis grafológico solicitado, teniendo en cuenta que únicamente contaba con esas dos firmas del señor [REDACTED].

Así las cosas, son varios indicios que concurren en favor de la simulación, comenzando por el motivo para simular, derivado de la necesidad de continuar con la cadena de tradiciones para alejar lo más posible el estigma de la ilicitud que pesa sobre los inmuebles afectados, situación que no le era difícil deducir a un abogado cuya afinidad con el ámbito judicial y sus pronunciamientos es innegable; el precio bajo o irrito de la enajenación admitido por quienes intervinieron en la negociación comparado con el valor comercial del bien antes explicado; las facilidades de pago y la reducción del precio pactado que son inusuales en este tipo de transacciones; la ausencia de movimiento en las cuentas bancarias

---

<sup>27</sup> C.O. 4 Fiscalía, fls. 196 y 197.

cuando se trata del pago en dinero en efectivo en donde no queda trazabilidad del mismo, pues de haber ocurrido habrían sido demostradas por la defensa, y, la venta irregular de los bienes a través de terceros quienes no era los titulares de los inmuebles, uno de los cuales supuestamente refundió la promesa de compraventa y el otro el poder conferido para firmar la escritura por lo cual se dio una indebida representación al suscribirla como agente oficioso, sin que su representado posteriormente refrendara tal hecho.

Con toda razón concluyó el Juzgado cuando dedujo como el Ministerio Público y la Fiscalía General de la Nación que el señor [REDACTED] no tomó ninguna previsión para comprar los inmuebles, escasamente distinguió al vendedor una sola vez cuando supuestamente fue a observar el estado de los predios que pretendía adquirir escuchando que al parecer el vendedor se dedicaba a la ganadería, y en iguales términos sucedió a los intermediarios que desconocían realmente a que se dedicaba el vendedor, lo que denota la ligereza inadmisibles en el actuar de un profesional del derecho al entregar supuestamente la suma de 239 millones de pesos sin indagar con quien cerraría la negociación y lo que es más significativo aún sin verificar la cadena de tradición.

Como se ve el juzgador puso de manifiesto las razones de su decisión y, según las consideraciones de la sala se ha podido comprobar que la decisión judicial de primera instancia adoptada responde a una determinada interpretación y aplicación autorizada del derecho, en la medida en que sus razonamientos analíticos parten de premisas necesarias o indiscutiblemente verdaderas y conduce gracias a inferencias válidas, a conclusiones igualmente veraces.

En respuesta a las alegaciones de la defensa, en punto de las averiguaciones que el juzgado de primera instancia le reprocha no haber realizado, critica que se hubiera deducido también la falta de diligencia de [REDACTED] por el hecho de no haber indagado por el señor [REDACTED] y su capacidad económica, por cuando esa labor corresponde a la fiscalía, posición que este Despacho no comparte por cuanto están dentro de las averiguaciones normales que puede realizar quien pretenda adquirir un inmueble, además de realizar el estudio completo de la cadena de tradiciones, el estudio de títulos

disponibles, para de esta forma comprobar que quien le vendía era realmente el propietario y de ser posible verificar la actividad que la persona dice desempeñar, al igual que averiguar por la compra que a su vez había realizado de manos del anterior considerando que los predios objeto de extinción fueron vendidos al señor [REDACTED] por el señor [REDACTED] mediante E.P. No. [REDACTED] del 17 de enero de 1997 de la notaría 10 de Barranquilla por 180 millones de pesos, averiguaciones que no escapan a la lógica y el sentido común de quien se reputaba además de abogado y comerciante.

Al haber examinado la anterior anotación, encontramos efectivamente que los cinco predios le fueron vendidos al señor [REDACTED] por el señor [REDACTED] mediante E.P. No. [REDACTED] del 17 de enero de 1997 de la notaría 10 de Barranquilla por 180 millones de pesos, suma que se afirma fue cancelada de contado y al estudiar las declaraciones de renta de comprador se pudo observar que se presenta un incremento patrimonial por justificar en el periodo de 1997 por \$180.000.000, suma que corresponde al precio pagado de contado por el señor Bravo González en el año 1997, por lo cual resulta extraño que realizara una compra de tal magnitud si no registra ningún tipo de antecedente bancario para la época de la compra y que para el año anterior a dicho negocio jurídico declaró ingresos por \$15.000.000, por lo cual colige que es posible que el señor [REDACTED] no contara con los recursos para pagar los cinco predios cuestionados.

Frente al deber de diligencia y cuidado que debió observar, no pude abonársele como tal la reflexión que hace de haber tenido solo en cuenta el hecho de que los inmuebles permanecieron en poder del señor [REDACTED] por más de 7 años, como quiera que la labor a verificar de su parte estaba cifrada en constatar el origen limpio de los inmuebles al tomar en cuenta las personas los habían comprado antes dentro de la cadena de tradiciones, punto que ningún esfuerzo mereció de su parte, pues de haberlo hecho habría reparado en el nombre de [REDACTED] quien los adquirió el 26 de febrero de 1996, por lo cual le es atribuible la culpa grave al no realizar las actuaciones que le eran exigibles de haber actualizado su conocimiento en torno a todas y cada una de las anotaciones en la cadena de tradiciones para no tener que asumir las consecuencias jurídicas de su accionar negligente, con mayor razón si era

un profesional del derecho de quien se predica el conocimiento de las leyes.

En cuanto hace relación con el escrito allegado por el señor [REDACTED] alias "La Mica", detenido en una cárcel de los Estados Unidos por delitos de narcotráfico y conexos, dada la relación que tenía con el señor [REDACTED], supo y por ende pudo declarar que el señor [REDACTED] era testaferro de su jefe, por haber adquirido cinco predios rurales que se encontraban a nombre de [REDACTED], recibiendo a cambio \$10.000.000, confirmándose de esta manera que esta compraventa no fue más que un negocio ficticio.

No dista mucho la actuación del señor [REDACTED], habida consideración de las inconsistencias ya puestas de presente, que presenta el negocio presuntamente realizado con el señor [REDACTED] en el sentido de haber también prestado su nombre para ocultar el verdadero origen de los bienes, materializándose la mala fe en su caso por cuanto contraria el deber de corrección ya que la buena fe es incompatible con el dolo y el fraude.

Los documentos aportados por el afectado y los testimonios recogidos dan cuenta de que sus ingresos provienen tanto de actividades de ganadería como de su actividad como funcionario público. Podría pensarse entonces que el señor [REDACTED] es un tercero de buena fe cualificada, sin embargo, existen ciertos elementos de juicio en el proceso que hacen imposible llegar a esta conclusión, de una parte, debido a que no se evidencia precisamente una situación boyante como lo anuncia de la actividad de la ganadería que adelantaba en compañía, de la cual no reposa ninguna contabilidad así fuera rudimentaria para hacer la inversión.

Por el contrario obran sendos comprobantes y pagares que dan cuenta de los créditos de libre inversión que realizó cercanos a la misma época del contrato de compraventa, que denotan una precaria situación económica, entre los que realizó cuando trabajaba para la CHEC y solicitó por \$5.000.000 a 36 meses en 2002-04-11, también en COOTRACHEC el 28 de mayo de 2002 ordinario por \$840.000 y extraordinario por \$330.000 y en Megabanco por \$4.999.000 de fecha 08 de mayo de 2002,

en Asemchec por \$1.000.000 el 5 de diciembre de 2002 y otros semejantes<sup>28</sup>.

A falta de pruebas documentales objetivas como las que se echa de menos, los testimonios no tienen la virtud de suplirlas si quienes declaran no proporciona nombres y datos precisos a los que se alude su dicho, como sucedió sobre la capacidad económica de Juan Carlos, o la alusión genérica de que entregaba ganado en compañía a otros señores en Caldas, sin proporcionar tales contactos para su verificación, pues en criterio de esta sala de decisión tal indefinición, en aplicación a la carga dinámica de la prueba, compele a la parte que cuenta con ella suministrarla, si arroja la relevancia probatoria.

Sin duda contar con hechos objetivos como los de la contabilidad así fuera esta básica, en tratándose de hechos económicos resulta mucho más confiable comparada con la frágil memoria de las personas, y una mejor ayuda al hacer el balance o justificación de las ganancias o pérdidas que arrojen, con mayor razón si se apoya en declaraciones de otras personas a quienes les asiste un interés de favorecer por los vínculos de consanguinidad, parentesco o amistad como sucede en este caso, mediando su hermano Luis Fernando Pérez Vásquez y el suegro de este Huberto Ruiz con quienes tiene lasos que los une. Veámoslo:

*"Como son transacciones pequeñas no son muy altas, las manejo de confianza con el señor [REDACTED] quien es el suegro de mi hermano [REDACTED], quien también esta solicitado en la parte probatoria se escuche en declaración. Son negocios de familia, yo lo llamaría de familia y de confianza, y como lo dije antes se liquidaba dentro del mismo año."*

Y más adelante ratifica ausencia de registros contables donde se recopilan todas las operaciones económicas de la empresa, junto a los documentos que avalan cada una por cuanto suponen una modificación del activo y del pasivo, un movimiento de recursos de ingresos y salidas, los cuales brindan información sobre el patrimonio y los resultados del ejercicio de la empresa, datos que son de importancia para saber si ha generado ganancias o pérdidas.

---

<sup>28</sup> C.O. 5. Fls. 118, 150, 165, 169, 170173

No se entiende claramente la magnitud de los negocios que tenía [REDACTED] y [REDACTED] ni de su relación económica, quien al parecer le prestó \$110.000.000 para comprar los lotes, suma que el segundo de los nombrados según su hija empezó a recoger desde el mes de febrero de 2003, sin especificar el supuesto cruce de cuentas que hicieron para pagar la deuda ya que supuestamente tenían al partir, sin contar con ningún registro de las cabezas de ganado implicadas que indicara su valor, ni la liquidación de las utilidades.

Para despejar esta situación ningún aporte o claridad brinda el testimonio rendido por [REDACTED], quien solamente atina a mencionar que dicho préstamo era para comprar una finca en el Cesar, y no los cinco lotes involucrados en el proceso, a quien no se le puede dar credibilidad en la medida en que aseguró que no fue aportada sino hasta el 2015, siguiendo el consejo de su contador toda vez que dicho préstamo no había quedado reflejado en la declaración de renta y podrían tener problemas con la DIAN, explicación a todas luces acomodaticia.

Conforme a las explicaciones que ofrece [REDACTED], el suegro de su hermano tenía el control absoluto del negocio por lo que resulta incierto aquel esquema de negocio, que además riñe con la exigencia legal en materia de impuestos, como se aprecia en el siguiente aparte:

*"...Como lo manifesté antes don [REDACTED] y con mi hermano [REDACTED] no tengo documentos pero el ganado está en las fincas, tiene la marca de Don [REDACTED] y mi hermano, ambos tienen marcas, y liquidamos cada año. El señor [REDACTED] se lleva el 60% de las ganancias y yo el 40% y, con mi hermano [REDACTED] dividimos 50% y 50%."*

Nótese como el patrimonio con el que cuenta el señor [REDACTED] [REDACTED] prácticamente lo constituye de acuerdo con su declaración de renta por la cual se le preguntó, pues inicia su obligación tributaria a partir de la adquisición de los bienes inmuebles vinculados al presente caso, al tema respondió:

*"Si declaro renta, desde el año 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007. Antes no declaraba porque mis ingresos provenían de una vinculación laboral como funcionario público. A partir del año 2002, como mis ingresos laborales se habían casi triplicado y mi vida comercial entraba en una dinámica, venta de mi casa, venta de un carro, me veía en la obligación de declarar, de ahí para atrás no estaba en la obligación de declarar."*

Se concluye que el modo en que se realizó esta compraventa, en la cual aparecen varias inconsistencias atrás enumeradas, sin que se pudiera verificar los pagos, pese a que en la negociación intervinieron una serie de terceros como intermediarios sin ninguna relación directa con el mismo, nos conducen a la misma conclusión, que tales actuaciones tenían por fin darle apariencia de realidad a una negociación inexistente, en vista de la serie de inconvenientes que pretenden justificar, sin éxito. .

En ese orden, la Sala confirmará la decisión objeto de apelación en lo que concierne a la extinción del derecho de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. [REDACTED], ubicados en el municipio de Rio de Oro – Cesar propiedad del señor [REDACTED].

## **8. OTRAS DETERMINACIONES**

Como se sabe de la existencia de un proceso de restitución de tierras seguido bajo el radicado 54001312100220220004100, en el Juzgado Segundo Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta, en donde aparecen vinculados los mismos bienes inmuebles afectados dentro del proceso de extinción de dominio que nos ocupa, la presente sentencia será compartida con esa autoridad judicial, atendiendo al criterio prevalente que de manera eventual pueden tener las víctimas vinculadas a dicho proceso, y que fuera instaurado contra la sociedad [REDACTED].

## **9. DECISIÓN**

Con base en las consideraciones expuestas anteriormente, la Sala de Decisión de Extinción del Derecho del Dominio del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR LA SENTENCIA** emitida el 30 de agosto de 2019 por el Juzgado Primero Penal Del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cúcuta-Norte de Santander, que declaró la

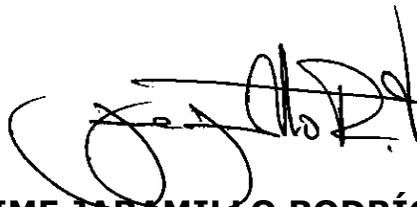
extinción del derecho de dominio de los predios rurales identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. [REDACTED] ubicados en el municipio de Rio de Oro, departamento del Cesar, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente fallo.

**SEGUNDO: REMITIR** copia de las sentencias de primera y segunda instancia al señor Juez Segundo Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta, en donde aparecen vinculados los mismos bienes inmuebles afectados dentro de este proceso de extinción de dominio que nos ocupa.

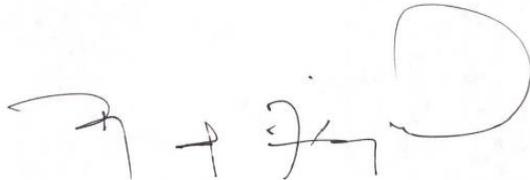
**TERCERO:** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

**CUARTO:** Regrese el expediente digital al Juzgado de origen para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JAIME JARAMILLO RODRÍGUEZ**  
Magistrado



**RAFAEL MARÍA DELGADO ORTIZ**  
Magistrado



**XIMENA VIDAL PERDOMO**  
Magistrada

Firmado Por:  
Jaime Jaramillo Rodriguez  
Magistrado  
Sala 003 Penal Extinción De Dominio  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **feaed4957d7fb825965f5fb2f6aa4097d21def3c76c3e6cd00079ed87cdd9034**

Documento generado en 16/09/2024 03:32:37 PM

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