



REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Veintiocho (28) de agosto de dos mil veinticuatro (2024)

“La información que permite identificar o individualizar a algunas personas mencionadas en esta decisión fue suprimida por la Relatoría de la Sala, de conformidad con lo ordenado el 4 de marzo de 2025, para que el contenido de la providencia pueda ser consultado sin desconocer el artículo 15 de la Constitución y demás derechos fundamentales que puedan resultar afectados”.

Auto No. 468 de 2024 (Acta 051 de 2024)

Radicado

08001221900120210001000

I. ASUNTO¹

B.E.P.H., a través de apoderado judicial, ha promovido **incidente de oposición de terceros a medidas cautelares** en

¹ Esta providencia tiene hipervínculos.

busca de liberar los siguientes bienes que actualmente están afectados en Justicia y Paz: Matrículas Inmobiliarias 040-303670, 040-303671, 040-303672 y 040-303673, que corresponden a las oficinas 704, 705, 706 y 707 del edificio Centro Empresarial La Previsora, ubicado en la carrera 51B No. 76-136 de Barranquilla.

Agotado el trámite probatorio y escuchados los alegatos de conclusión, entra la Sala a proveer de fondo conforme a lo regulado en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005.

II. ANTECEDENTES

1. A solicitud de la Fiscalía General de la Nación, en sesión de audiencia realizada el 9 de septiembre de 2020, la Magistratura de Control de Garantías de la Sala Penal de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá decretó medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre los siguientes predios: Matrículas Inmobiliarias 040-303670, 040-303671, 040-303672 y 040-303673, que corresponden a las oficinas 704, 705, 706 y 707 del edificio Centro Empresarial La Previsora, ubicado en la carrera 51B No. 76-136 de Barranquilla.

La decisión obedeció a la posible relación de las heredades con el otrora postulado **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA**, quien auspició el Bloque Vencedores de Arauca (BVA) de las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC)².

² Carpeta 25 // Archivo 2, p. 295.

2. El 1 de febrero de 2021 el abogado L.J.C.V., actuando en nombre de su excónyuge B.E.P.H., radicó ante esta Sala una solicitud de nulidad, la cual fue adecuada el 8 de junio de 2021 a una demanda de incidente de oposición de terceros a medidas cautelares³.

3. En audiencia realizada los días 8 y 9 de junio de 2021 fue notificado el Auto 169 de 2021, a través del cual se inadmitió la demanda (*Acta 063*)⁴.

4. Una vez subsanada, la admisión se dio a través del Auto 280, el cual fue notificado en audiencia sucedida el 24 de agosto de 2021 (*Acta 092*)⁵.

5. En sesiones materializadas los días 8 y 29 de octubre de 2021 se agotaron las solicitudes probatorias (*Acta 118*). En la vista pública, a través del Auto 325 el Tribunal decretó algunas pruebas y denegó otras. La parte demandante interpuso recurso de apelación⁶.

6. A través del AP623-2024, radicado 60582, adiado 14 de febrero de 2024, la Sala de Casación Penal de la H. Corte Suprema de Justicia confirmó en su integridad al Auto apelado⁷.

³ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 1.

⁴ Archivo 26.

⁵ Archivo 41.

⁶ Archivo 68.

⁷ Carpeta 81 // Archivo 1.

7. Los días 20 y 22 de mayo, 19 de junio y 10 de julio de 2024 se realizaron las sesiones de audiencia en las que se practicaron las pruebas y se escucharon los alegatos de conclusión (*Acta 031*)⁸.

III. DEMANDA

1. Hechos

Siguiendo el mismo orden del libelo, la Sala los resume así:

- B.E.P.H. y L.J.C.V. mediante escritura pública 1776 del 16 de junio de 2016 (*sic: el año correcto es 2006*) compraron a R.I.J.S., quien actuó a través de M.A.P., las oficinas 704, 705 706 y 707 del edificio Centro Empresarial La Previsora, por un valor de \$224.000.000.

- Los bienes fueron adjudicados en liquidación de sociedad conyugal a B.E.P.H., según escritura pública 151 del 17 de octubre de 2014.

- Luego de hacer una semblanza de todos los propietarios anteriores y de un restablecimiento del derecho ordenado por una Fiscalía de Patrimonio Económico que ordenó cancelar la escritura pública 1153 del 3 septiembre de 2004, el demandante hizo hincapié en lo siguiente: “*Al cancelarse la escritura pública mencionada el numeral anterior, las oficinas quedaron bajo el dominio de la sociedad INVERSIONES Z. & C.*”

⁸ Archivo 104.

S EN C., razón por la cual, esta empresa, mediante escritura pública 718 de fecha 19 de mayo de 2006, vende las oficinas 704, 705, 706 y 707 del Edificio La Previsora a la señora R.I.J.S.. La representante legal de INVERSIONES Z., como se ha dicho, es R.I.Z.H., quien, para este acto, otorgó poder especial al señor I.J.V.G., quien según lo informa el certificado de existencia y representación legal anexo a dicha escritura 718, ejercía la administración de la sociedad”.

- Entre el 30 de agosto de 1999 y el 7 de septiembre de 2006 INVERSIONES V.Z. LTDA. tuvo la representación del edificio. M.A.P. fue socio y representante legal de esa sociedad desde 2004. A.D.T.N. también fue miembro del consejo de administración.

- B.E.P.H. Y L.J.C.V. declaran renta desde 2003.

- B.E.P.H. pagó con cheque \$17.385.000 por concepto de cuotas de administración adeudadas hasta mayo de 2006. A su turno, pagaron \$16.000.000 correspondiente a liquidaciones de varios empleados de la copropiedad. A M.A.P. le entregaron \$83.585.000 (11 de junio de 2006), \$10.000.000 (s.f.) y \$30.000.000 (18 de julio de 2006), quedando un saldo de \$59.415.000 (sic).

- Desde que B.E.P.H. entró en posesión de las oficinas las puso en arrendamiento.

- L.J.C.V. es el abogado externo de la compañía S. SAS y en sus dependencias se hicieron las primeras reuniones con M.A.P.

- La Fiscalía solicitó el embargo de las oficinas por tener vínculos con el BVA de las AUC y los hermanos **MIGUEL ÁNGEL** y **VÍCTOR MEJÍA MÚNERA**. Un magistrado de Justicia y Paz accedió a ello.

- **MIGUEL ÁNGEL** fue excluido de Justicia y Paz por ser un narcotraficante puro.

- B.E.P.H. y L.J.C.V. desde antes de 2006 contaban con capacidad económica y tenían otros bienes a su nombre.

- L.J.C.V. laboró en la Fiscalía desde 1994 hasta 2002 cuando fue declarado insubsistente. Pero ese acto fue declarado nulo por la Jurisdicción Contenciosa Administrativa. A su vez, fue gerente de la Lotería E.L y entre 2002 y 2005 fue abogado de clientes que le significaron ingresos importantes.

- De acuerdo con la escritura pública 993 del 23 de julio de 2001 M.A.P. asumió las cuotas o partes de interés social en la sociedad INVERSIONES V.Z. LTDA.

2. Pretensión

De acuerdo con la subsanación de la demanda, la parte opositora solicita el levantamiento de las medidas cautelares impuestas en Justicia y Paz⁹.

IV. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1. Apoderado de la parte opositora

Insiste en el levantamiento de las medidas cautelares, por las siguientes razones:

Comprobó en este proceso que él y su exesposa B.E.P.H., con la capacidad económica suficiente, negociaron y adquirieron con buena fe exenta de culpa las oficinas 704, 705, 706 y 707 del edificio Centro Empresarial La Previsora de esta ciudad. // Este caso de “extinción de dominio” debe ser conocido por la Justicia Ordinaria [*Permanente*], no por este “esquema transicional”, en razón a que no existen víctimas, más allá del Estado Colombiano, del presunto accionar paramilitar de alias “**EL MELLIZO**”, al ser excluido de Justicia y Paz y al comprobarse que fue un narco puro. // Con los testimonios de A.D.T.N., J.E.C.V. y R.M.G. se acreditó que el motivo de la compra fue porque los dos primeros ya tenían oficinas en ese edificio. Asimismo, todos reconocieron que allí había sociedades comerciales de “reconocida honorabilidad” y era un lugar “trascendente” en Barranquilla. // La negociación con M.A.P. les dio tranquilidad porque (i) alcanzó a ser el representante legal del edificio y de INVERSIONES V.Z. LTDA. —sociedad que integraron los cónyuges A.V.B. y R.I.Z.H., “personajes

⁹ Carpeta 27 // Archivo 1.

de la sociedad barranquillera”—, (ii) tenía un poder general de la dama R.I.J.S., y (iii) era ampliamente conocido —se movía como un “gran directivo”—. // Hicieron lo que “necesariamente debe hacerse”, yendo más allá de la buena fe simple. // Los dos compradores con su testimonio ratificaron que hicieron el estudio jurídico correspondiente a los inmuebles, llamándoles la atención únicamente el embargo especial decretado por la Fiscalía 54 de esta ciudad, pero al haber averiguado, el mismo fiscal les dijo, inclusive, que “podían continuar con la negociación”. Además, luego de que en este proceso se obtuvo la copia de la Resolución de la Fiscalía, “comprendimos” que se trató de una presunta falsedad, pero era un contexto problemático entre M.A.P. y A.V.B. En todo caso, la medida cautelar ya había sido cancelada. // No conocieron ni tuvieron relación con “El Mellizo” y mucho menos estos bienes fueron entregados a la Justicia. // En el contexto social de Barranquilla nunca se habló de violencia paramilitar. // M.A.P. y R.I.J.S. carecían de antecedentes judiciales. // La buena fe exenta de culpa no tiene tarifa legal; se debe analizar el contexto social y criminal donde ocurren los hechos; según la Sala de Casación Penal y la Corte Constitucional, esta última en las decisiones C- 327 de 2020 y “una de 2021”.

2. Fiscalía

Solicita que se mantengan las medidas cautelares por las siguientes razones:

Se tiene demostrado que, luego de la desmovilización del BVA, “**LOS MELLIZOS**” hicieron un ofrecimiento de bienes en los

que la sociedad INVERSIONES V.Z. LTDA. y la dama R.I.J.S. se encontraban involucrados, situación que conllevó a que la Fiscalía verificara otros inmuebles con idénticas tradiciones para ser analizados bajo la figura de “*testaferrato*”. // Las razones que llevaron a los **MEJÍA MÚNERA** a invertir en Barranquilla fueron el control del puerto de esta ciudad para la salida de estupefacientes al exterior. Situación que pudo ser conocida por L.J.C.V., debido a su profesión como abogado de personas vinculadas con el narcotráfico en la Costa Atlántica. // Con los testimonios de L.J.C.V. y de B.E.P.H. se demostró la indiligencia a la hora de adquirir los inmuebles, al no indagar por R.I.J.S., persona que sólo actuaba por intermedio de su apoderado general, M.A.P.. // Los testimonios de A.D.T.N., J.E.C.V. y J.E.C.A. no aportaron nada al proceso, pues desconocieron los detalles de la negociación. // INVERSIONES V.Z. LTDA., propietaria en su momento de los bienes inmuebles objeto de litigio, fue una sociedad fachada, constituida como medio para administrar bienes de procedencia ilegal de los hermanos **MEJÍA MÚNERA**. Esta compañía estuvo bajo la dirección de R.I.Z.H. y A.V.B. y, posteriormente, de H.I.J.L. y M.A.P.. Los demandantes a la hora de la compraventa debieron haber actuado de manera diligente para conocer los manejos en las cesiones y transformaciones societarias. // Es llamativo que las averiguaciones sobre el estado del embargo de los bienes por la Fiscalía 54 la hiciera L.J.C.V., no a su favor, ni de la incidentante (*eran cónyuges*), sino para ayudar a R.I.J.S., a quien nunca conocieron. // La compra se realizó por \$224.000.000, precio inferior al pagado un mes (sic) antes por R.I.J.S. Además, el precio declarado fue inferior al avalúo catastral, desconociendo lo regulado en el Estatuto Tributario. // En la escritura de venta

se registraron situaciones alejadas de la realidad, por ejemplo, que los inmuebles estaban a paz y salvo por concepto de cuotas de administración y que el comprador recibió el total del monto del negocio jurídico. // La experiencia de los compradores es relevante para el asunto; se trata de profesionales especializados en derecho, que debieron conocer las tipologías del lavado de activos, dentro de las cuales está la creación de empresas fachada —tanto *INVERSIONES Z. LTDA.* como *INVERSIONES V.G.* son “la misma cosa”, supuesto que igualmente ocurre con constructora S., cuyos socios eran los señores V.-Z.—.

3. UARIV

Pide que no se levanten las medidas cautelares:

Hubo grupos paramilitares en el departamento del Atlántico. // Se demostró que M.A.P., R.I.J.S. y las sociedades *INVERSIONES V.Z. LTDA.* e *INVERSIONES Z. & CIA S EN C* están vinculadas con la práctica del testaferrato y tuvieron relación con los hermanos **MEJÍA MÚNERA**, quienes precisamente aparecen en el histórico de los bienes objeto de este incidente. // La demandante y su apoderado no se interesaron en conocer a la señora R.I.J.S. ni la procedencia de sus recursos, pues sólo trataron con M.A.P., en virtud del poder general conferido por aquella. // Los bienes tenían serias alertas: tanto el contexto paramilitar que atravesaba la ciudad de Barranquilla, como las cuestionables transacciones entre sociedades. // Los compradores no mostraron interés en entender por qué la señora R.I.J.S. vendía los inmuebles solo “dos meses” después por debajo del precio de compra y del valor catastral. // No se

acreditó el valor real de las oficinas. // Aunque se dijo que uno de los pagos iba dirigido a personas que laboraban en la copropiedad, el testigo R.M.G. lo desmintió. // Con las declaraciones de renta aportadas, no se logra advertir la solvencia económica de la demandante y su excónyuge para la adquisición de los bienes. La primera pasó de presentar una renta líquida para la vigencia del año 2005 de \$20.000.000 a registrar para el 2006 la suma de \$23.000.000, y con relación al señor L.J.C.V., frente a idénticos periodos, pasó de \$40.000.000 a \$34.000.000 en 2006.

4. Vocera de los Representantes de Víctimas

—**Doctora DERLYS MAYBRITT CASTRO
CERVERA**—

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones:

Advierte que no se puede olvidar que Barranquilla fue fuertemente golpeada por el accionar paramilitar del Frente José Pablo Díaz —*destaca los connotados homicidios de los profesores de la Universidad del Atlántico, Alfredo Correa de Andrés y Luis Meza Almanza*—. // A partir de la investigación de la Fiscalía, se pudo demostrar que las personas jurídicas involucradas con estos bienes tienen relación con “**LOS MELLIZOS**”, por ende, con estructuras al margen de la ley, pues estos buscaban “*testaferros que tuvieran plata para poder justificar*”. // B.E.P.H. no acreditó su actuar diligente y prudente: no conoció a la dama R.I.J.S., compró mediante un poder general otorgado a M.A.P., de quien precisamente se pregona la relación con el conflicto armado, y la adquisición se hizo por una suma inferior tanto del valor catastral

como al pagado por R.I.J.S. meses atrás. // Según información de la DIAN, obrante en el expediente, la dama R.I.J.S. no tenía capacidad económica para comprar los inmuebles, tampoco declaró renta (*ni estaba inscrita en el RUT [Registro Único Tributario]*) y ni tuvo créditos bancarios. Sólo tuvo una cuenta de ahorros.

5. Procuradora 110 Judicial II Penal

Demanda mantener las cautelas:

Se encuentra acreditado el vínculo de los bienes con Grupos Armados Organizados al Margen de la Ley (GAOML), concretamente con el excomandante del BVA, **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA**. // B.E.P.H. y su excónyuge L.J.C.V. no son terceros de buena fe exenta de culpa. De las declaraciones de J.E.C.V., A.D.T.N. y R.M.G., sólo se puede advertir que los primeros dos le recomendaron adquirir las oficinas porque también tenían inmuebles en ese edificio, y el último era parte del equipo de mantenimiento, pero ninguno supo de los antecedentes y los términos del aludido negocio. // B.E.P.H. y L.J.C.V. se limitaron en realizar un análisis “*formal*” de los documentos o gestiones insustanciales, pero no se interesaron en conocer quién era la propietaria, si tenía capacidad económica o quiénes realmente eran los socios de las compañías vinculadas con los inmuebles. // Resalta que el valor pagado por los inmuebles no guarda similitud con el consignado en la escritura pública de venta.

V. CONSIDERACIONES

1. Competencia

La otorga objetivamente el artículo 17C de la Ley 975 de 2005. Y la hay desde el punto de vista territorial porque para el incidente de oposición la habilitación jurisdiccional emerge del lugar donde se ubica el inmueble¹⁰, que en este caso es el Distrito Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, ciudad que está comprendida en el Distrito Judicial del mismo nombre¹¹.

2. Problema jurídico

La Sala debe establecer, bajo el estándar de probabilidad preponderante, si con relación a las oficinas 704, 705, 706 y 707 del edificio Centro Empresarial La Previsora, ubicado en la carrera 51B No. 76-136 de Barranquilla existió nexo con el conflicto armado no internacional (CANI).

En tal caso, corresponde determinar si B.E.P.H. y L.J.C.V. pueden ser catalogados como terceros de buena fe exenta de culpa¹². De ser positiva esta respuesta, el Tribunal deberá levantar las medidas cautelares.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, Autos 44694 de 2015, 49537 de 2017, 52873 de 2018, 55636 de 2019, entre otros.

¹¹ El Acuerdo PSAA11-8035 del Consejo Superior de la Judicatura extiende la competencia de esta Sala Penal Especializada de Justicia y Paz, entre otros, al Distrito Judicial de Barranquilla.

¹² Aunque la demanda, presentada por el abogado L.J.C.V., fue promovida exclusivamente en nombre de la señora B.E.P.H. como propietaria actual (*en virtud de adjudicación, luego de la liquidación de la sociedad conyugal que conformó con el ciudadano L.J.C.V.*), el estudio de buena fe exenta de culpa que debe emprender el Tribunal, tal como se ilustra desde el libelo, debe vincular a los excónyuges, comoquiera que para el año 2006, época en la que compraron las heredades, la sociedad conyugal estaba vigente y la titulación se hizo a nombre de ambos.

3. Tesis de la Sala

En el presente incidente quedó ratificado que los cuatro predios tuvieron una relación directa con el CANI.

Ahora, de cara a ese vicio, los señores B.E.P.H. y L.J.C.V. no fueron lo suficientemente diligentes ni prudentes al momento de comprar, por ello no se configura en su actuar un error creador de derecho o, lo que es equivalente, buena fe exenta de culpa.

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

4. Solución al problema jurídico

4.1. La relación de las heredadas con el CANI

Se aclarara de entrada que sobre las declaraciones anticipadas aportadas por la Fiscalía no se solicitó su ratificación en este proceso civil, lo cual, tal como se fijó en la providencia con la que decretaron las pruebas, permite que en este proceso se valoren a cabalidad¹³.

¹³ Código General del Proceso:

Artículo 187. Testimonio para fines judiciales. Quien pretenda aducir en un proceso el testimonio de una persona podrá pedir que se le reciba declaración anticipada con o sin citación de la contraparte.

La citación al testigo se hará por cualquier medio de comunicación expedito e idóneo, dejando constancia de ello en el expediente. Cuando esté impedido para concurrir al despacho, se le prevendrá para que permanezca en el lugar donde se encuentre y allí se le recibirá declaración.

Artículo 188. Testimonios sin citación de la contraparte. Los testimonios anticipados para fines judiciales o no judiciales podrán recibirse por una o ambas y se entenderán rendidos bajo la gravedad del juramento, circunstancia de la cual se dejará expresa constancia en el documento

En versión libre rendida el 7 de junio de 2011, **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MUNERA**, acompañado de su defensor de confianza, ratificó que su hermano **VÍCTOR MANUEL MEJÍA MÚNERA** entregó múltiples bienes para indemnizar a las víctimas del Bloque Vencedores de Arauca (BVA), el cual adscribieron a las Autodefensas Unidas de Colombia (AUC)¹⁴.

Concretamente adujo: que con dineros del narcotráfico financiaron a los grupos paramilitares¹⁵. // Que esos 57 bienes fueron entregados por él y por su colateral para indemnizar a las víctimas del CANI¹⁶.

Entre los elementos ofrecidos aparecían varias oficinas del edificio Concasa y varios apartamentos del edificio *Light Tower*, propiedades horizontales situadas en Barranquilla, entre cuyos propietarios obraron en alguna época INVERSIONES V.Z. LTDA.

que contenga la declaración. Este documento, en lo pertinente, se sujetará a lo previsto en el artículo 221.

Estos testimonios, que comprenden los que estén destinados a servir como prueba sumaria en actuaciones judiciales, también podrán practicarse ante notario o alcalde.

[L]os testimonios anticipados con o sin intervención del juez, rendidos sin citación de la persona contra quien se aduzcan en el proceso, se aplicará el artículo 222. Si el testigo no concurre a la audiencia de ratificación, el testimonio no tendrá valor.

Artículo 222. Ratificación de testimonios recibidos fuera del proceso. Solo podrán ratificarse en un proceso las declaraciones de testigos cuando se hayan rendido en otro o en forma anticipada sin citación o intervención de la persona contra quien se aduzcan, siempre que esta lo solicite.

Para la ratificación se repetirá el interrogatorio en la forma establecida para la recepción del testimonio en el mismo proceso, sin permitir que el testigo lea su declaración anterior.

¹⁴ Archivo 46, pp. 1-19.

¹⁵ Archivo 46, p. 6.

¹⁶ Archivo 46, p. 10.

y R.I.J.S.¹⁷, esta última hizo múltiples negocios inmobiliarios a través de su yerno M.A.P., a quien le confirió un poder general el 28 de abril de 2005¹⁸. M.A.P., además, fue socio y representante legal de INVERSIONES V.Z. LTDA.¹⁹.

Más tarde, en versión libre rendida el 31 de mayo de 2013, **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MUNERA** reconoció y ratificó la relación que él y su pariente tuvieron con los bienes en los edificios Concasa y *Light Tower*²⁰. Y en declaración del 19 de mayo de 2015 ante la Magistrada de Control de Garantías de la Sala Homóloga del Tribunal Superior de Bogotá²¹, dijo que se valieron de personas “pudientes” para resguardar sus bienes como testaferros (p. 83), y que su hermano **VÍCTOR MANUEL** logró mimetizar su fortuna lograda con actividades ilícitas a través de constructoras que edificaban y compraban apartamentos (p. 92).

En el caso presente, se analiza la tradición de oficinas ubicadas en el edificio Centro Empresarial La Previsora, las cuales no fueron incluidas en el listado originario de bienes ofrecidos por los hermanos conocidos como “**MELLIZOS MEJÍA MÚNERA**”, pero sí perseguidas de oficio por la Fiscalía, lo cual para esta Magistratura, tal como lo consideró en su momento la Sala Homóloga de Bogotá, es un proceder fundado.

¹⁷ Archivo 45, p. 4; Archivo 46, p. 16; y Archivo 55, p. 3.

¹⁸ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 35.

¹⁹ Archivo 50.

²⁰ Archivo 46, pp. 20-23.

²¹ Archivo 46, p. 80.

En efecto, está probada la relación de los predios con el CANI dada la **coincidencia** en su listado de propietarios con cuestionables personas naturales y jurídicas que fueron **referidas como testafierros** desde el ofrecimiento inicial. Se hace alusión a INVERSIONES V.Z. LTDA. (*que fue propietaria de oficinas en el edificio Concasa*) y a R.I.J.S. (*que fue propietaria de apartamentos en el edificio Light Tower*). Ambas personas fueron representadas por M.A.P.

De R.I.J.S., quien vendió en el año 2006 a los aquí interesados, B.E.P.H. y L.J.C.V., debe decirse que la ausencia absoluta de reportes en el sistema tributario y en el sistema financiero, y el registro tardío y sistemático ante la Oficina de Registro de Instrumentos de las escrituras públicas de compraventa, la hace potencial auspiciadora de propiedades figuradas. Está probado que la dama **abruptamente** se hizo propietaria de once inmuebles, muy valiosos por demás, sin haber tenido antecedentes laborales, financieros o patrimoniales. De esto dio cuenta el estudio que efectuó la perito contadora de la Fiscalía L.V.R.G., cuyas conclusiones no fueron objetadas en este proceso²².

Lo más comprometedor de todo, es que las compras de esas heredades se dieron en épocas coincidentes con el **apogeo paramilitar en Barraquilla** (años 2000 a 2006), realidad que infructuosamente intentó negar el representante de la parte demandante.

²² Archivo 55.

La Sala de Conocimiento de este Tribunal, en sentencia del 18 de diciembre de 2018²³, al condenar a antiguos integrantes del Frente José Pablo Díaz, recordó que la ciudad de Barranquilla hizo parte del accionar paramilitar de las Autodefensas. Así lo dijo (p. 54 y ss.):

“3.2 DEL FRENTE “JOSÉ PABLO DÍAZ”

“En el departamento del Atlántico y en el municipio de Sitionuevo - Magdalena, operó una facción del Bloque Norte denominada inicialmente como Grupo Atlántico y posteriormente Frente José Pablo Díaz.

“Edgar Córdoba Trujillo, Alias “Virgilio”, “Cinco Siete” o “Samuel Rodríguez”, fue la persona encargada de hacer las primeras incursiones de las Autodefensas en la ciudad de Barranquilla, aún sin existir un grupo posesionado en el departamento del Atlántico. Es apoyado económicamente por un personaje conocido dentro de la organización como “ojos azules”, “M1” y “JM”, de nombre Darío Laino Escopetta, quien era un prestante ganadero de la zona de Algarrobo (Magdalena), colaborador y financiero de las ya creada confederaciones de las AUC, quien se desmovilizó con el Bloque Norte, en el corregimiento el Mamón, vereda de la Mesa, del municipio de Valledupar - César; éste, junto con alias “Virgilio”, coordinaron los primeros secuestros y homicidios selectivos producidos por las “Autodefensas” en Barranquilla, como un mecanismo para tomarse la capital del departamento del Atlántico, para así ir arrasando territorio y cumpliendo su objetivo de asentamiento en esta región del país.

(...)

Como se ha acotado, los orígenes del Frente José Pablo Díaz del Bloque Norte, se remontan a finales del año 1999, cuando, como lo indicó Rodrigo Tovar Pupo, a. “Jorge 40”, hubo la necesidad de neutralizar el accionar del frente “19” o “José Prudencio Padilla” de las FARC, y los frentes “Francisco Javier Castaño” y “Domingo Barrios” del ELN, que operaban en la zona comprendida entre la Sierra Nevada de Santa Marta y los municipios aledaños; al igual que del frente urbano

²³ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla. Sala Penal de Justicia y Paz. Sentencia del 18 de agosto de 2018. MP. Gustavo Aurelio Roa Avendaño. Rad. 08-001-22-52-004-2013-81389-00. Recuperado de: [Rama Judicial – Sala de Justicia y Paz de Barranquilla](https://www.ramajudicial.gov.co/salas-de-justicia-y-paz).

“Kaleb Gómez Padrón” y la red urbana “José Antequera” del ELN que operaban en la ciudad de Barranquilla y su zona metropolitana.

(...)

A finales del año 2002, estando alias “Pablo” en la comandancia del Grupo, emprenden con las distribuciones por zonas del departamento del Atlántico y se asignan responsabilidades. Estarían distribuidos por áreas que más adelante serían conocidas como “comisiones”. Nace la Zona Metropolitana, conformada por los municipios de Barranquilla y Soledad, a cargo de alias “Moncho”; la zona Centro, que comprendía los municipios de Baranoa, Galapa y Polonuevo, asignada a alias “Toto”; La zona Oriental, comprendida por los municipios de Malambo, Sabanagrande, Palmar de Varela, Santo Tomás, y pueblos de la franja oriental del Río Magdalena, asignados a Oscar Ortiz, alias “el Sargento Ortiz”, quien fuera miembro de la Policía Nacional, posteriormente asesinado en el año 2006, en la ciudad de Barranquilla.

(...)

Aun cuando con el tiempo se presentaron cambios en las comandancias de algunas de las comisiones, la estructura básica del Frente se mantuvo hasta su desmovilización ocurrida el 8 de marzo del 2006, en Chimila, corregimiento de El Copey – en el departamento del Cesar.

Entre los casos legalizados al postulado EDGAR IGNACIO FIERRO FLÓREZ por el patrón de macrocriminalidad de homicidio, se destacan los siguientes ocurridos en el Distrito de Barranquilla (p. 209 y ss.):

No. Hecho	Delitos	Grado de responsabilidad	Situación fáctica	Víctima directa
56	Homicidio en persona protegida y desplazamiento forzado de población civil	Autor mediato	El 25 de mayo de 2004 en Barranquilla	William Antonio García Pérez
57	Homicidio en persona protegida	Autor mediato	1 de marzo de 2004 en Barranquilla	Raúl Enrique Suárez Rodríguez
59	Homicidio en persona protegida	Autor mediato	29 de agosto de 2003 en Barranquilla	Nasser Alfonso Albornoz Brito

61	Homicidio en persona protegida	Autor mediato	7 de junio de 2003 en Barranquilla	Richard Sosa Henao y Diomar Alberto Jiménez Ramírez
62	Homicidio en persona protegida y desplazamiento forzado de población civil	Autor mediato	9 de julio de 2004 en Barranquilla	Ever de Jesús Cano Hinestroza
63	Homicidio en persona protegida	Autor mediato	6 de noviembre de 2004 en Barranquilla	Armando Enrique Bonet Álvarez y Daninson Ospino Callón
67	Homicidio en persona protegida	Autor mediato	2 de octubre de 2005 en Barranquilla	Harold Javier Pardo Patiño
72	Homicidio en persona protegida	Autor mediato	13 de enero de 2005 en Barranquilla	Cristóbal Picón Navarro (Periodista)

Y complementando lo dicho por la Vocera de los Representantes de Víctimas, se tiene que la Sala de Conocimiento en la aludida decisión (p. 460), así como en la proferida el 16 de diciembre de 2019²⁴, acumuló las providencias emitidas el 12 de agosto de 2008 en contra de EDGAR IGNACIO FIERRO FLÓREZ, y del 27 de febrero de 2009 en contra de JUAN CARLOS RODRÍGUEZ DE LEÓN, por el Juzgado Once Penal del Circuito Especializado de Bogotá, mediante las cuales fueron condenados a la pena principal de 260 y 480 meses de prisión, respectivamente, por el connotado hecho ocurrido el 17 de septiembre de 2004 en los que resultaron víctimas el profesor de la Universidad del Atlántico, Alfredo Rafael Francisco Correa de Andrés, y su escolta personal, Edelberto Ochoa Martínez.

Así se refleja que el Distrito de Barranquilla fue protagónico en el desarrollo del conflicto armado. Ahora, además de los crímenes indicados, fueron centenares los desplazamientos, desapariciones y las exacciones reportadas y judicializadas que acaecieron en esta ciudad.

²⁴ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla. Sala Penal de Justicia y Paz. Sentencia del 19 de diciembre de 2019. MP. Gustavo Aurelio Roa Avendaño. Rad. 08-001-22-52-004-2017-84514-00, entre otros. Recuperado de: [Rama Judicial – Sala de Justicia y Paz de Barranquilla](https://www.ramajudicial.gov.co/salas-de-justicia-y-paz).

Recapitulando. A pesar de no haberse ofrecido por los hermanos **MEJÍA MÚNERA** unidades del edificio Centro Empresarial La Previsora de Barranquilla, con alto grado de probabilidad puede determinar la Magistratura que R.I.J.S., aun cuando fuera desconocida por **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA** —como lo dijo en una de sus versiones²⁵—, fue pieza determinante a título de comodín para que su fallecido hermano **VÍCTOR MANUEL MEJÍA MÚNERA** ocultara su ilícita fortuna, lo que conecta a las oficinas 704, 705, 706 y 707 de esa propiedad horizontal con el CANI²⁶.

Contrario a lo argüido por la parte incidentante cuando asegura que los bienes, si bien pudieron tener relación con el narcotráfico, no por ello están llamados a la reparación de las víctimas del BVA dado que **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA** fue excluido de Justicia y Paz por ser un “narcotraficante puro”, basta cederle la palabra a la Corte Suprema de Justicia en el AP2798-2018, radicado 52730:

“1. Se alega que el ofrecimiento de bienes no tiene valor cuando es realizado por quien pretende obtener, a través de maniobras fraudulentas, los beneficios de la justicia transicional, como ocurrió con MIGUEL ÁNGEL MEJÍA MÚNERA, que aspiró a ello siendo un delincuente común.

“Si bien es cierto que dicho postulado fue expulsado del proceso de justicia y paz, a través de providencia confirmada por esta Corte en el AP5837-2017, ago. 30, rad. 49342, porque jamás ejerció como paramilitar sino como narcotraficante; también lo es que en esa misma

²⁵ Archivo 46, p. 34.

²⁶ En similar sentido, en un caso de semejantes peculiaridades y con los mismos personajes, razonó la Corte Suprema de Justicia (AP4993-2019, Radicación 56075).

decisión se estableció que los hermanos MEJÍA MÚNERA fueron muy cercanos a Carlos y Vicente Castaño, al punto que, en algún momento, el grupo armado organizado al margen de la ley que estos dirigían les prestó seguridad. Pero, además, la relación de aquéllos con el Bloque Vencedores de Arauca fue tan estrecha que, aunque no participaron en la lucha antisubversiva, llegaron a ser sus «dueños» por virtud de la «compra» que del mismo hicieron a la Casa Castaño.

“Así se indicó en aquella oportunidad:

“..., aprovechando la cercanía que tenían LOS MELLIZOS con los hermanos CASTAÑO, en razón del servicio de protección que de tiempo atrás éstos (como paramilitares) le proporcionaban a aquéllos (en calidad de narcotraficantes), los MEJÍA MÚNERA decidieron robustecer su negocio de tráfico de narcóticos con el ingreso nominal a las AUC, para articular sus redes de narcotráfico con las rutas manejadas por otros frentes paramilitares.

(...).

... la razón que llevó al postulado a financiar la creación del BVA, que le fue entregado en “concesión” y del cual se proclamó “comandante” y “dueño”, fue la de obtener provecho para su negocio de narcotráfico.

“Entonces, la relación próxima de MIGUEL ÁNGEL MEJÍA MÚNERA con la comandancia general de las A.U.C. y, en especial, con el Bloque Vencedores de Arauca, permiten inferir razonablemente que podían tener conocimiento de los bienes que pertenecían a esta última estructura ilegal, sin que tal conclusión se vea debilitada porque, en esos contextos criminales, jamás se desempeñó como paramilitar sino como narcotraficante, lo que motivó su expulsión de la justicia transicional, menos aun cuando el señalamiento que realizó de los lotes Guayabal A y B, aparece corroborado por otros elementos de juicio.

“En apoyo de lo expuesto, resulta pertinente traer a colación lo que se anticipó en la decisión de exclusión sobre la suerte de los bienes entregados por el entonces postulado:

“..., no es cierto que los bienes entregados por el postulado y por los demás integrantes del BVA [Bloque Vencedores de Arauca] no entren a la masa de activos para reparación, pues, como lo ha clarificado la jurisprudencia de la Sala (CSJ AP501-2014, rad. 42.686), los bienes aportados que correspondan a las relaciones

sostenidas por el ahora excluido con la plana mayor de las autodefensas, conocida como “Casa Castaño”, en cuanto sirvieron para ésta, mantiene en pie la afectación de aquéllos para reparar a las víctimas del conflicto armado interno.

Este Tribunal suscribe cada una de las consideraciones de la Corte Suprema de Justicia y así ratifica que la Jurisdicción Ordinaria Transicional puede perseguir bienes de **financiadores** y **beneficiarios** del CANI.

En conclusión, para la Sala los cuatro inmuebles referidos en la demanda están llamados a reparar a las víctimas del BVA.

Finalmente, aun cuando no se conoce que contra R.I.J.S., sus parientes, o alguno de los integrantes de la cadena de tradición, se haya dictado sentencia penal compatible con los delitos de testaferrato o lavado de activos²⁷, como ya se ilustró, la relación del predio con la guerra se halla probada bajo el estándar de probabilidad preponderante que opera en el proceso civil²⁸ — según el cual el juez puede inferir la ocurrencia de un enunciado fáctico a través de un estudio inductivo, motivado y razonable, aun cuando no exista una prueba directa o exacta—²⁹.

Dicho de otra manera, en el proceso civil (y este incidente de oposición sí que lo es):

“el convencimiento que al juez civil es dable exigirle para que dé por probado un hecho supone un grado de persuasión específico y de

²⁷ Debe aclararse, en todo caso, que la Magistratura de Control de Garantías de Bogotá, cuando ordenó la cautela de estos bienes el 9 de septiembre de 2020, compulsó copias para que se investigue penalmente a M.A.P. (Carpeta 25 // Archivo 2, p. 295).

²⁸ Gascón, Marina. (2010). Los hechos en el derecho. Madrid: Marcial Pons. P. 166.

²⁹ Consejo de Estado. Sentencia del veintidós (22) de abril de dos mil nueve (2009), radicado 15001-23-31-000-1995-04817-01(17509).

mucha entidad o importancia, sin que sea necesario que el hecho esté probado de modo absoluto y completamente seguro (...). La nota distintiva, empero, la aporta el proceso penal que exige al juez, para que pueda dictar sentencia condenatoria, un nivel de convencimiento superior al normal”³⁰.

4.2. La Buena fe exenta de culpa

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

“1. Según el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, quien ostente derechos sobre bienes cautelados con fines de extinción de dominio dentro del trámite de Justicia y Paz, puede instaurar incidente de oposición a efectos de demostrar i) que es tercero de buena fe exenta de culpa, ii) que su derecho debe prevalecer y, iii) que deben levantarse las medidas restrictivas.

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

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

La buena fe calificada exige, entonces, tomar precauciones adicionales y no conformarse con el simple estudio de títulos, insuficiente cuando se pretenden adquirir propiedades en territorios que se sabe han sido azotados por el crimen y la intimidación, obligación que no es arbitraria, pues tiene como fundamento el

³⁰ Tavolari, Raúl. (2009). El nivel de convicción del juez civil y del juez penal, En: La prueba en el proceso judicial. Santa Fe, Chile: Rubinzal Editores. Pp. 305 y 317.

mandato contenido en el artículo 17C de la Ley 975 de 2005 y la jurisprudencia vigente.

El propósito de la afectación con fines de extinción de dominio de los bienes de los desmovilizados y de los grupos organizados al margen de la ley y, por ende, de las medidas cautelares, es garantizar los derechos de las víctimas a obtener la reparación de los daños ocasionados por el grupo ilegal. Por ello, cuando un tercero aduce mejor derecho, debe esforzarse en demostrar que actuó diligentemente, que no se prestó para ocultar el verdadero origen o titularidad del bien ni para dificultar la persecución de recursos mal habidos. (CSJ AP3040-2016).

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

La Corte Constitucional igualmente ha estudiado el tema de la buena fe cualificada.

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

Como lo anotó este Tribunal en el [Auto 222 de 2021](#), eso se debe entender así porque **“(i) Los bienes carecen de todo viso de ilegalidad. (ii) Las actividades ilícitas desplegadas por sus anteriores propietarios no son oponibles a terceros adquirentes. (iii) Cuando se trata de este tipo de bienes, la buena fe para los terceros**

se predica de la historia jurídica del objeto, pero no de las personas que transfieren, quienes a veces ni el propio Estado los ha podido sancionar por sus actividades ilícitas (...).”

Pero la Sala entendió desde ese momento, contrario a lo que aquí expone la parte requirente, que la tesis sostenida en la sentencia C-327 de 2020 **“no es aplicable en Justicia y Paz”**³¹, habida cuenta de las profundas diferencias que existen entre el trámite de extinción de dominio ordinario y el que se deriva de la Justicia Ordinaria Transicional (JOT).

En segunda instancia la Corte Suprema de Justicia igualmente ha desestimado la aplicación de la sentencia C-327 de 2020 en Justicia y Paz (AP1032-2023, rad. 62592).

³¹ Por las siguientes razones:

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

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

3. *Se tiene clara la relación que existía entre el conflicto y el enriquecimiento personal de los combatientes (principalmente los que llegaron a ostentar cargos de comandantes) a través de actividades como la exacción o contribuciones arbitrarias, la toma de rehenes y hasta el narcotráfico. A propósito del BLOQUE RESISTENCIA TAYRONA, así lo develó la Sala de conocimiento de este Tribunal (Sentencia dictada el 18 de diciembre de 2018 con ponencia del Magistrado José Haxel de la Pava Marulanda, Radicado 08-001-22-52-002-2013-80003. Disponible [aquí](#)).*
4. *Además de las diferencias advertidas entre la Ley 1708 de 2014 y la Ley 975 de 2005 en el punto 5.4.2., contrario a lo que pasa en el proceso ordinario de extinción de dominio en el que -con frecuencia- no se logra la judicialización penal de los propietarios o poseedores de los bienes, en Justicia y Paz existe como característica principal que los postulados a sus beneficios tienen que confesar sus crímenes como garantía de los principios de verdad y de justicia, so pena de ser excluidos.*

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

Y así se confirmó con la emisión de la sentencia SU-424 de 2021. La Corte Constitucional, atendiendo la necesidad de garantizar *“la eficacia de los mecanismos de reparación integral de las víctimas del conflicto armado”*, precisó que en el marco de los asuntos que tienen como propósito el levantamiento de las medidas cautelares, los opositores tienen la carga de demostrar que *“adoptaron todas las medidas necesarias para determinar el origen de los bienes y, por lo tanto, descartar su relación con una actuación ilegal e impedir que se afecte la persecución de bienes con propósitos de reparación”*.

De otro lado, en este pronunciamiento se hizo un recuento de las reglas que han de considerarse en el marco de Justicia y Paz para evaluar la existencia de la buena fe cualificada (*y que fueron reiteradas por la Corte Suprema Sala de Casación Penal en el AP2244-2022, radicación 59596*), así:

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

del propietario inscrito³², que la zona donde se ubica el predio estaba dominada por un grupo armado antes o al momento de la negociación³³, la poca claridad en las condiciones del negocio³⁴ o las dudas acerca de la capacidad económica del vendedor para la adquisición del inmueble ofrecido en venta³⁵.

4. *“En cuarto lugar, las condiciones del tercero al momento de la negociación son relevantes para determinar si tenía la posibilidad de conocer sobre la titularidad aparente del inmueble que adquiere o de algún hecho indicativo de que debía realizar verificaciones adicionales al respecto. En particular, puede verificarse si el tercero habitaba en la zona para el momento en que la presencia de un actor armado hubiera afectado la negociación del predio³⁶, si la información sobre los vínculos de determinada persona con un grupo armado al margen de la ley era pública antes o al momento de la negociación³⁷ y si, en razón de su actividad profesional y comercial, había tenido o podía tener conocimiento de irregularidades relacionadas con el predio³⁸.*

5. *“En quinto lugar, los actos que el común de la población realiza para la adquisición de un inmueble son aptos para acreditar la buena fe*

³² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto del 28 de agosto de 2013. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicado No. 41.719.

³³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP1610-2014 del 2 de abril de 2014 (M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández, radicación No. 43326), AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP8086-2016 del 23 de noviembre de 2016 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 46835), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP2838-2019 del 17 de julio de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 55636), AP4463-2019 del 9 de octubre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 50712), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP5203-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. José Francisco Acuña Vizcaya, radicación No. 55584), AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

³⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP2798-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 52730), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 56075) y AP994-2020 del 13 de mayo de 2020 (M.P. Gerson Chaverra Castro, radicación No. 56128).

³⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP2838-2019 del 17 de julio de 2019. M.P. Eugenio Fernández Carlier. Radicación No. 55636.

³⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP1610-2014 del 2 de abril de 2014. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicación No. 43326.

³⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3992-2015 del 15 de julio de 2015 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 45318), AP1086-2017 del 22 de febrero de 2017 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 49544), AP1512-2017 del 8 de marzo de 2017 (M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández, radicación No. 49753), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP1914-2020 del 19 de agosto de 2020 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 57166) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267).

³⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019. M.P. Eyder Patiño Cabrera. Radicación No. 51893.

simple, mas no para demostrar la buena fe cualificada. En particular, conformarse con la consulta del certificado de tradición y libertad de un bien inmueble es insuficiente para probar la prudencia y diligencia propias de la buena fe exenta de culpa³⁹. La celebración de un contrato de corretaje inmobiliario no supe las obligaciones derivadas de la buena fe exenta de culpa y no releva a quien adquiere el bien de asumir esa carga⁴⁰.

6. *“En sexto lugar, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que establece la ley para el perfeccionamiento de los actos y/o contratos por medio de los cuales el tercero adquiere el derecho de dominio sobre un bien son aptos para acreditar la buena fe simple, pero insuficientes por sí solos para acreditar todos los elementos de la buena fe exenta de culpa⁴¹.*

7. *“En séptimo lugar, entre las actuaciones adicionales dirigidas a mostrar un actuar precavido y diligente se encuentran las gestiones necesarias para conocer quiénes eran los propietarios anteriores y la situación material del bien⁴². Asimismo, averiguaciones acerca del vínculo material (no solo jurídico) de la parte vendedora con el bien, tales como indagar si conoce la ubicación exacta del inmueble o si los vecinos identifican a esa persona como la dueña.*

8. *“Por último, debe verificarse si al tercero le son atribuibles conductas que, lejos de indicar su buena fe exenta de culpa, pueden catalogarse ajenas a esta en la adquisición del predio. Es el caso en el que la permanencia en el bien fue respaldada a través de medios*

³⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP3040-2016 del 18 de mayo de 2016 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 46376), AP8086-2016 del 23 de noviembre de 2016 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 46835), AP1086-2017 del 22 de febrero de 2017 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 49544), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235), AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar, radicación No. 51681), AP3536-2019 del 14 de agosto de 2019 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 55446), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4988-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55171), AP5203-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. José Francisco Acuña Vizcaya, radicación No. 55584), AP1914-2020 del 19 de agosto de 2020 (M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, radicación No. 57166) y AP190-2021 del 27 de enero de 2021 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 58267). En particular, este parámetro se sustenta en la regla de la experiencia de que rara vez los bienes que pertenecen a integrantes de grupos armados al margen de la ley aparecen a nombre de estos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. Luego, esta verificación del certificado de tradición y libertad no es un medio apto para diligentemente establecer que no se está adquiriendo un derecho aparente o inexistente.

⁴⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019. M.P. Eugenio Fernández Carlier. Radicación No. 56075.

⁴¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto del 28 de agosto de 2013. M.P. Gustavo Enrique Malo Fernández. Radicado No. 41.719.

⁴² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP2813-2018 del 4 de julio de 2018 (M.P. Patricia Salazar Cuellar. Radicación No. 51681), AP5415-2018 del 11 de diciembre de 2018 (M.P. Fernando Alberto Castro Caballero, radicación No. 50176), AP4506-2019 del 16 de octubre de 2019 (M.P. Jaime Humberto Moreno Acero, radicación No. 55127), AP4993-2019 del 20 de noviembre de 2019 (M.P. Eugenio Fernández Carlier, radicación No. 56075) y AP5307-2019 del 4 de diciembre de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51893).

violentos o con la aquiescencia de un actor armado irregular⁴³ o se realizan maniobras en el contrato de compraventa para evadir impuestos⁴⁴”.

En el *sub examine*, probado como está que los cuatro inmuebles tienen vicios que secundan la competencia de la Jurisdicción Ordinaria Transicional (*Justicia y Paz*), corresponde analizar si B.E.P.H. y L.J.C.V. incurrieron en un error creador de derecho.

Debe destacarse, al inicio, como se dijo en el AP1711-2021, radicado 56188:

“No sobra aclarar que el objeto del presente trámite incidental no es establecer eventuales responsabilidades penales de los opositores, con ocasión a la forma en que adquirieron los inmuebles, sino determinar si actuaron con conciencia y certeza de la legalidad del derecho invocado y si agotaron las acciones pertinentes para verificar ese aspecto, exigencias que no se encuentran satisfechas”.

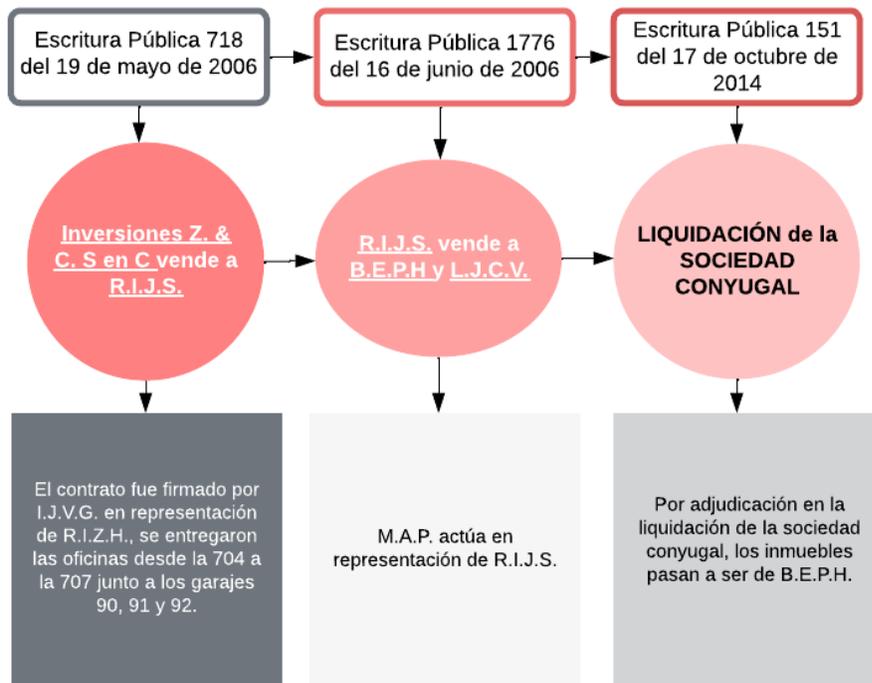
Los promotores, cónyuges entre sí, adquirieron las cuatro oficinas de R.I.J.S. —firmó en su nombre M.A.P.—, a través de contrato de compraventa que se formalizó con la escritura pública 1776 del 16 de junio de 2006 de la Notaría Séptima de Barranquilla; el valor del negocio fue de \$224.000.000⁴⁵.

La cadena de tradición entre 2006 y la época actual se puede diagramar así (*cuadro 1*):

⁴³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Autos AP1751-2016 del 30 de marzo de 2016 (M.P. Eyder Patiño Cabrera. Radicación No. 44175), AP6261-2017 del 20 de septiembre de 2017 (M.P. Luis Guillermo Salazar Otero, radicación No. 50235) y AP3618-2019 del 27 de agosto de 2019 (M.P. Eyder Patiño Cabrera, radicación No. 51802).

⁴⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Auto AP994-2020 del 13 de mayo de 2020 M.P. Gerson Chaverra Castro. Radicación No. 56128.

⁴⁵ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 35.



A primera vista el negocio fue lícito. Para junio de 2006 los inmuebles no estaban fuera del comercio, quien vendió era la propietaria inscrita y quienes compraron eran unos prósperos abogados con un caudal económico suficiente para acceder al derecho de propiedad⁴⁶.

⁴⁶ Pese a lo expuesto por el abogado del Fondo de la UARIV, la pareja P.H.– C.V. acreditó un pasado tributario razonable. La dama pasó de un patrimonio bruto de \$92.178.000 con ingresos constitutivos de renta por \$35.516.000 en el año 2005, a \$268.861.000 con ingresos totales por \$53.244.000 en 2006; mientras que el caballero pasó de un patrimonio bruto por \$145.863.000 con ingresos totales por \$44.378.000 en 2005, a un patrimonio bruto por \$287.535.000 con ingresos totales por \$104.785.000 en 2006 (*carpeta 25 // archivo 02, p. 189 – 194*).

Los ingresos reportados son compatibles con las actividades profesionales que adujeron en audiencia. Asimismo, el señor C.V. ejerció en el año 2005 como directivo de la Lotería E.L., donde obtuvo por ese periodo \$44.141.816 (*idem, p. 381*).

El incremento en el patrimonio bruto se compadece con las compras de inmuebles y de un vehículo que hicieron en 2006 (*idem, p. 361*)

A su turno, la pareja era propietaria de un apartamento en Cartagena adquirido en 2003 (*idem, p. 343*), de una oficina localizada en Barranquilla que la compraron en 2003 (*idem, p. 351*) y de un apartamento en Santa Marta tranzado en 2005 (*idem, p. 357*).

Sin embargo, múltiples irregularidades se advierten en esa transacción:

PRIMERA IRREGULARIDAD: El precio de los inmuebles fue inferior al avalúo catastral, que para las cuatro oficinas — algunas con garajes— sumaba \$255.385.000, aspecto que vulneró de manera directa la Ley 223 de 1995, cuyo texto para la época del negocio era el siguiente:

Artículo 229: “Base gravable. Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico. Cuando se trate de inscripción de contratos de constitución o reforma de sociedades anónimas o asimiladas, la base gravable está constituida por el capital suscrito. Cuando se trate de inscripción de contratos de constitución o reforma de sociedades de responsabilidad limitada o asimiladas, la base gravable está constituida por el capital social.

En los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro en los cuales participen entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto o por la proporción del capital suscrito o del capital social, según el caso, que corresponda a los particulares.

En los documentos sin cuantía, la base gravable está determinada de acuerdo con la naturaleza de los mismos.

Quando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso.”.

La Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia en un caso impresionantemente análogo al presente, repudió el hecho de haberse pactado un precio inferior al catastral, lo cual calificó como ajeno a la buena fe exenta de culpa. AP4993-2019, radicado 56075:

“No puede compartir la Sala la explicación que de esta situación otorgaron la opositora y los empleados de Finza Ltda como Hemel

Noreña y Jean Pierre Pretelt, en el sentido que era una práctica comercial fijar en la escritura pública un precio menor al realmente pagado, pues aun cuando no se desconoce que en Colombia se desarrolla esa práctica, lo cierto es que de ninguna manera puede establecerse un precio inferior al del avalúo catastral, ya que así lo contempla el Estatuto Tributario en su artículo 90 (y así estaba previsto en la ley 223 de 1995, norma vigente para la época de la compra del apartamento 1401) y claramente, la costumbre no puede sobreponerse a la ley; luego cohonestar con conocimiento para faltar a la verdad en un documento público no es obrar de buena fe ni tampoco hacerlo sin culpa, porque ese precio la obligaba a verificar la procedencia y antecedentes de personas naturales, jurídica e inmuebles objeto de negociación”.

SEGUNDA IRREGULARIDAD: En la escritura pública 1776 del 16 de junio de 2006 de la Notaría Séptima de Barranquilla, B.E.P.H. y L.J.C.V. pagaron \$67.413.000 menos de lo que —supuestamente— había pagado R.I.J.S. por esos mismos inmuebles 28 días antes.

Según la escritura pública 718 del 19 de mayo de 2006 de la Notaría Sexta de Barranquilla, R.I.J.S. compró a la sociedad Z. Y CIA. S. EN C., cuya representante legal era R.I.Z.H., quien obró a través de apoderado, las mismas cuatro oficinas —*algunas con parqueaderos*— por un precio de \$291.413.000⁴⁷.

Aunado a lo que se dirá, un negocio así de atractivo y exageradamente beneficioso como el que lograron B.E.P.H. y J.E.C.V., más que una cautivadora inversión, resultaba ser una sospechosa y aleatoria operación.

⁴⁷ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 165.

Ahora, si los montos se fijaron para evitar un pago mayor de impuestos en los trámites notariales, recuérdese lo que ha dicho la jurisprudencia (AP1098-2024, radicado 64692):

“En todo caso, el pago del menor valor implicaba para las partes un beneficio económico, al tener que pagar un porcentaje inferior en los gastos notariales, cuya «usanza comercial no puede ser esgrimida como justificante del cumplimiento de la ley, en este caso, para acreditar uno de los elementos de la buena fe, pues es imposible afirmar que quien obra así lo hace con lealtad». [Así lo señaló esta corporación en autos CSJ AP, 16 oct. 2013, rad. 38715 y CSJ AP5486-2022, 23 nov. 2022, rad. 62047”].

TERCERA IRREGULARIDAD: La forma de pago de B.E.P.H. y J.E.C.V. a R.I.J.S. —en realidad, el dinero siempre fue a las manos de M.A.P. o a terceros señalados por él— fue igualmente problemático:

1. Como parte de pago giraron el 31 de mayo de 2006 un cheque con destino a la propiedad horizontal por \$17.385.000, para saldar varios periodos de mora en las cuotas de administración de las oficinas 704, 705, 706, 707 y 708⁴⁸. En palabras de la testigo B.E.P.H., la deuda comprendía unos 3 o 4 años, es decir, todo el tiempo que las oficinas estuvieron bajo control de M.A.P., quien además era el administrador de la copropiedad⁴⁹.

Este pago enseña, sin mayor esfuerzo, que el negocio que se había hecho unos días antes, cuando R.I.J.S. accedió al derecho de dominio, fue irregular.

⁴⁸ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 195.

⁴⁹ Carpeta 25 // Archivo 2, pp. 181 – 185.

Dice la Ley 675 de 2001, sobre propiedad horizontal:

“Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

“Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

“Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. (Nota: Este inciso fue declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-376 de 2004](#), en relación con los cargos analizados.)

“En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad”. (Nota: Este inciso fue declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-408 de 2003](#), en relación con los cargos analizados en la misma.)

Si había deudas con la administración de la copropiedad, no era posible que se hubiese autorizado la escritura pública 718 del 19 de mayo de 2006 de la Notaría Sexta de Barranquilla, a la que se aludió en el numeral anterior. Aun así, los abogados B.E.P.H. y L.J.C.V. convalidaron esa anómala transacción.

2. Se hicieron pagos a terceros ajenos al negocio. Por solicitud de M.A.P. se efectuó un abono al negocio por \$16.000.000 para pagar supuestas deudas a los empleados de la copropiedad⁵⁰.

Este tipo de pagos es reprochable. El que M.A.P. fuera el representante legal de la Sociedad que regentaba la administración del Centro Empresarial la Previsora (*INVERSIONES V.Z. LTDA.*), y al mismo tiempo fuera el apoderado de su suegra R.I.J.S., no le daba —*al menos no legalmente*— licencia automática para mezclar pagos y obligaciones de sus representadas.

En la jurisprudencia donde se estudió el caso idéntico en el marco de Justicia y Paz y del que ya se habló, la Corte calificó como sospechosa esa práctica. AP4993-2019, radicado 56075:

“3.3.2.6 Finalmente y tal como lo advirtió la primera instancia, a la cadena de irregularidades se sumaba una que representaba especial extrañeza y alerta, y que Jacqueline Susana Visbal desatendió sin requerir ninguna justificación, y es la referente a la forma de pago que se estableció por parte de M.A.P., a partir de la cual se distribuía el dinero en diferentes personas, supuesto evidente que excluye la verdad, la buena fe y el obrar exento de culpa para indagar si el negocio tenía o no vínculos ilegales o ilícitos.

En primer orden, debe destacarse que M.A.P. dispuso la entrega de los cheques que soportaban el pago del apartamento a M.R. y K.B.⁵¹ y con posterioridad a I. de V.⁵², sin embargo, es

⁵⁰ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 196.

⁵¹ FL. 335 AZ2 Pruebas del opositor

⁵² Fl. 338

extraño que quien sólo tenía “poder” para representar los intereses de R.I.J.S. en la negociación también designara a terceros para recibir el pago y esta situación no fue llamativa para la opositora, quien de ninguna forma verificó que ese fuera el designio de la real vendedora.”

Sea como fuere, no deja de llamar la atención que J.E.C.A., un empleado que lleva 25 años al servicio de la propiedad horizontal, asegurara bajo juramento que nunca hubo retrasos en sus pagos y que nunca recibió abonos que vinieran de propietarios de oficinas.

3. Se hicieron a M.A.P. abonos en **efectivo** —según lo aclaró en su declaración L.J.C.V.— así: El 11 de junio de 2006 por \$87.585.000⁵³; el 14 de junio de 2006 por \$10.000.000⁵⁴ y el 18 de julio de 2006 por \$30.000.000⁵⁵.

Nótese que se hicieron abonos en época posterior a la escritura, sin que de por medio se hubiese constituido alguna garantía. Tampoco se firmó contrato de promesa de compraventa. Además, quedó un saldo pendiente que el testigo L.J.C.V. no supo explicar cuando se le indagó sobre el particular.

4. Los documentos aportados con la demanda únicamente acreditan los anteriores pagos que suman \$160.970.000. No se sabe si se pagó el excedente. Esto

⁵³ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 197.

⁵⁴ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 198.

⁵⁵ Carpeta 25 // Archivo 2, p. 199.

robustece la idea de que el negocio fue abiertamente informal.

Cuando se hacen pagos en efectivo, por valores irreales, con abonos a terceros y sin obtener los completos soportes, se aleja la buena fe exenta de culpa (AP1098-2024, radicado 64692).

CUARTA IRREGULARIDAD: Se hicieron negocios a través de apoderado y nada se hizo por saber quién era R.I.J.S., a qué se dedicaba, qué bienes tenía y cómo había hecho su fortuna.

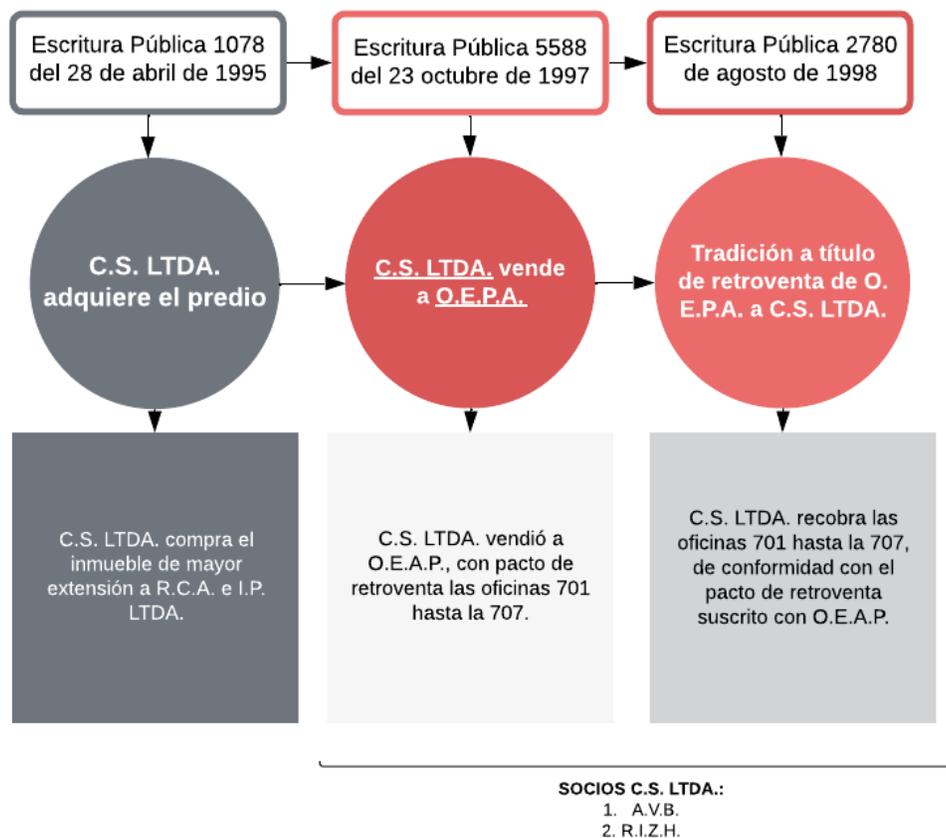
Es legal actuar a través de mandatario; sin embargo, esta manera de negociar fomenta el secretismo, lo que incrementa en el comprador de bienes la exigencia de indagación sobre el poderdante y la forma como ejerció la función social de la propiedad, de cara a descartar auspicios a simulación, o propiedades aparentes.

Hasta aquí, queda claro que B.E.P.H. y L.J.C.V., a pesar de ser ilustrados juristas, ella con experiencia en el sector financiero, comercial e inmobiliario, y él en temas penales, de alguna manera aportaron a un entramado cuestionable del que ahora no pueden beneficiarse.

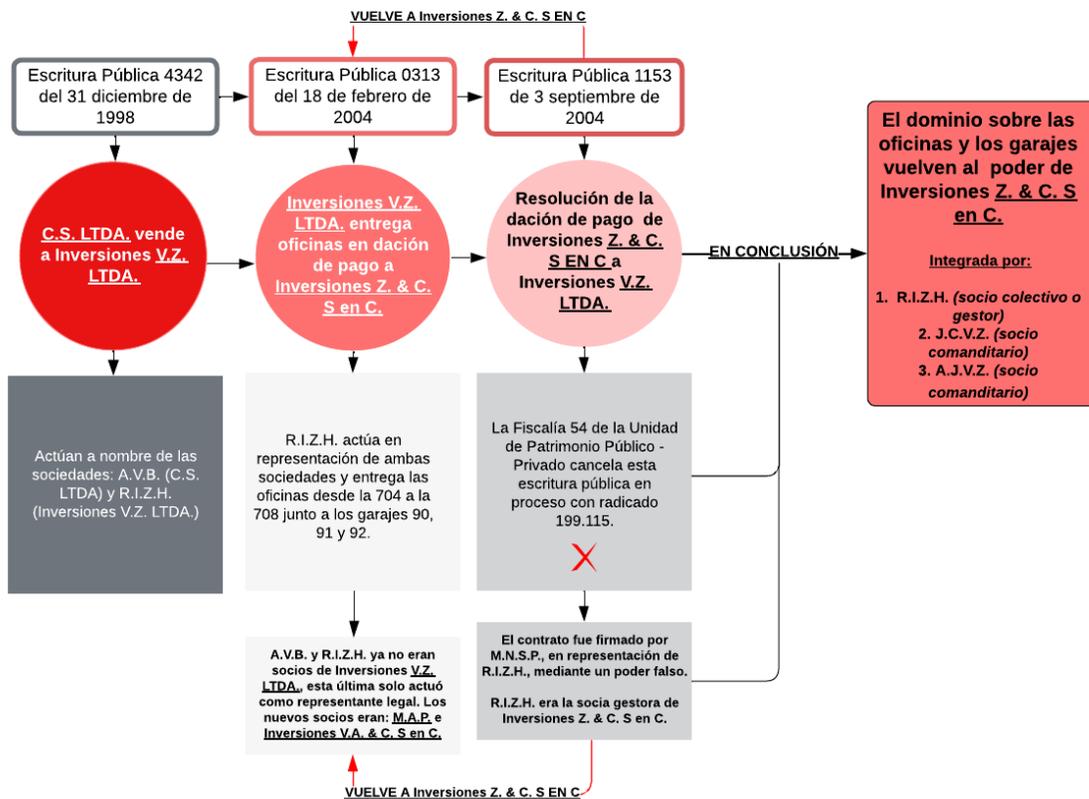
Entretanto, dejando de lado los negocios acaecidos entre mayo y junio de 2006, revisado el pasado de los inmuebles aquí involucrados, de acuerdo con los certificados de tradición y los

certificados de la Cámara de Comercio, se avizoran otras alertas que descartan un error creador de derecho:

Entre 1995 y 1998 las oficinas fueron propiedad de C.S. LTDA. (cuadro 2):

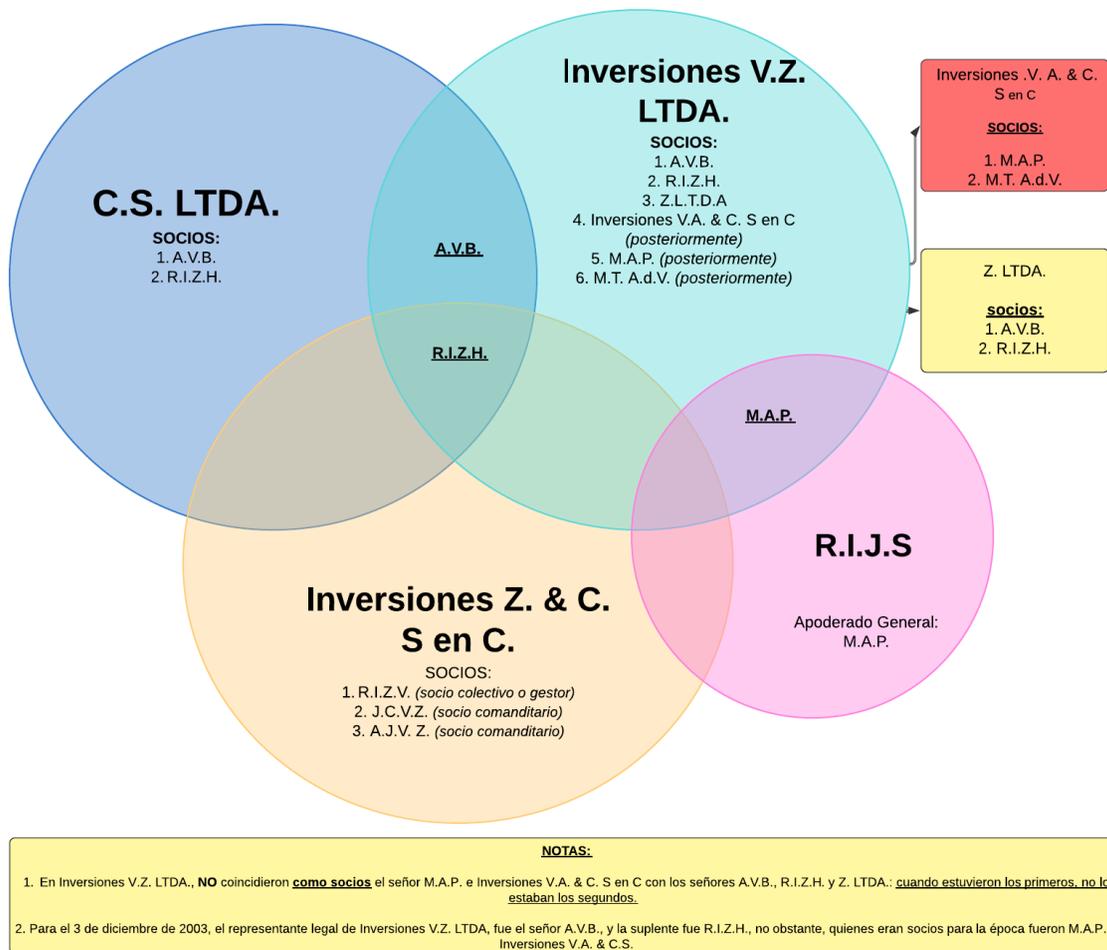


S. LTDA., cuyos socios eran A.V.B. y su cónyuge R.I.Z.H., más tarde vendió a INVERSIONES V.Z. LTDA. (diciembre de 1998), cuyos socios en un primer momento fueron A.V.B. y R.I.Z.H.. Luego, se hizo una dación en pago a INVERSIONES Z. & C. S EN C. (febrero del año 2004), integrada por R.I.Z.H. como socia gestora y como socios comanditarios J.C.V.Z. y A.J.V.Z. (cuadro 3):



No deja de ser curioso que en las tres sociedades anotadas coincidan los integrantes de la familia V.Z. Lo cual no sería jurídicamente llamativo si no fuera porque estas personas también tuvieron nexos muy fuertes con el famoso M.A.P. y con él lograron **mezclar** sus propiedades y hasta coincidir en un proceso por suplantación en la Fiscalía General de la Nación.

El siguiente cuadro resume y refleja el protagonismo de M.A.P. antes de la llegada de su suegra R.I.J.S. y la multiplicidad de sociedades comerciales con las mismas personas naturales desde atrás:



Este entramado es coincidente con propiedades ficticias, lo cual entra a respaldar la versión de **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR MEJÍA MÚNERA**, quien dijo de forma reiterada que su hermano **VÍCTOR MANUEL** se valió de personas prósperas y sin antecedentes para ocultar su ilícita fortuna, y que fundaron constructoras para facilitar sin mayores sospechas un dinamismo inmobiliario.

Para un comprador prudente, esta variedad de propietarios con diferentes números de identificación tributaria pero con iguales números de identificación ciudadana, merecía mayor auscultación, prudencia y un tanto de desconfianza.

Pero hay más.

Los certificados de tradición enseñan que la Fiscalía 54 Seccional de Barranquilla anuló a través de una decisión de restablecimiento del derecho la escritura 1153 del 3 de septiembre de 2004 —con una **firma falsa** de R.I.Z.H. (Z. Y CIA. S. EN C.) en un poder a favor de M.N.S.P., las oficinas volvieron al control de M.A.P. (INVERSIONES V.Z. LTDA.)—.

Esa providencia, adiada 15 de febrero de 2006, que obraba en el registro de instrumentos públicos al alcance de cualquier ciudadano y que fue allegada como prueba de oficio a este proceso⁵⁶, ratifica que la pareja B.E.P.H. y L.J.C.V. estaba advertida de un probable **fraude** que conectaba a M.A.P. y a las oficinas 704, 705, 706 y 707 del Edificio Centro Empresarial la Previsora⁵⁷.

Esto conspira nuevamente contra un error creador de derecho. Si bien la Fiscalía embargó los inmuebles y luego levantó tal cautela una vez dado el restablecimiento del derecho, ello no eliminaba automáticamente la realidad de la falsificación judicialmente declarada.

Quede claro que aun cuando el señor L.J.C.V. no haya leído la resolución de la Fiscalía (*en su testimonio dijo que no le interesaba el contenido porque no tenía relación con temas de narcotráfico*), tuvo a su alcance conocer sus pormenores, no sólo porque la información

⁵⁶ Carpeta 80// Archivo 5.

⁵⁷ En aras del contexto, como tema relacionado, no deja de ser llamativo que el mismo **MIGUEL MEJÍA MÚNERA** hubiera afirmado que algunos de sus testaferros hicieron documentos falsos para “robarse” las propiedades (Archivo 46, p. 87).

era pública, como ya se dijo, sino porque, como lo aceptó en su testimonio, tuvo la oportunidad de platicar sobre el tema con el Fiscal 54 Seccional de la época.

Finalmente, la prueba testimonial practicada no alcanza a derruir las conclusiones ya expuestas:

1. L.J.C.V. en audiencia dijo cosas distintas a las que había indicado en entrevista del 5 de febrero de 2020⁵⁸.

En la entrevista precisó que no supo mucho de M.A.P. (*sólo que era un hombre de baja estatura, piel morena, que había sido boxeador o luchador y que tendría unos 55 o 60 años de edad*); que el negocio se hizo porque los vendedores tenían urgencia y nunca trató con la señora R.I.J.S. Sobre estos tres puntos hubo retractación en audiencia. Dijo sin mayores explicaciones que no hubo urgencia, que sí se reunió con R.I.J.S. antes del negocio y que M.A.P. era un hombre muy conocido, muy bien vestido y muy distinguido en el Edificio La Previsora.

Por supuesto, la Sala no puede dar crédito a un testimonio tan voluble. Más cuando no se logró justificar la informalidad de la transacción, ni se dieron explicaciones sensatas que fundamentaran el exceso de confianza que se tuvo en el negocio y la displicencia hacia temas trascendentales como, por ejemplo, conocer los antecedentes comerciales, laborales o patrimoniales de quien le vendió.

⁵⁸ Archivo 48.

2. A.D.T.N., más allá de haber recomendado la compra de las oficinas, no participó en los trámites pre y contractuales. Tampoco supo de las verificaciones previas que hubiese realizado su socio L.J.C.V.

3. J.E.C.V. narró que como su oficina quedaba en el Edificio La Previsora de Barranquilla, la recepcionista de la propiedad horizontal le ofreció en venta las oficinas del piso 7, ella respondió que no estaba interesada pero que le comentaría a su hermano L.J.C.V. Así ocurrió. Empero, sobre el contrato de compraventa no conoció detalles, ni la forma de pago, ni las verificaciones de los compradores; tampoco revisó documentos.

4. R.M.G. Socio de J.E.C.V. y locatario del Edificio La Previsora. Conoció a M.A.P. como administrador del Edificio, era amable y jovial. No conoció a R.I.J.S. No supo cuánto ni cómo pagó L.J.C.V. por las oficinas del piso 7.

5. J.E.C.A. Se ha encargado del mantenimiento del edificio La Previsora por 25 años. Conoció a M.A.P. como representante de la Sociedad V.Z. y administrador del Edificio. No conoció a R.I.J.S., aunque la oyó mencionar. No conoció los pormenores de la compra de unas oficinas que hicieron B.E.P.H. y L.J.C.V.

6. B.E.P.H. Abogada con varias especializaciones y maestría. Se ha dedicado a la consultoría de empresas públicas y privadas. Le llamó la atención el edificio La Previsora porque su

cuñada J.E.C.V., lo mismo que sus colegas A.D.T.N. y A.C. tenían oficinas allí. Para comprar se entrevistó con M.A.P., se limitó a revisar los certificados de tradición, lo cual era muy fácil para ella porque sabía de estudio de títulos. No conoció a R.I.J.S., no supo de sus familiares ni de otros bienes, pero había un poder a M.A.P. Le dio tranquilidad la averiguación que hizo L.J.C.V. sobre la medida cautelar ordenada por la Fiscalía en el sentido que esta había sido levantada. Quedaron tranquilos porque no hubo ningún proceso contra M.A.P. Al haberse levantado la medida cautelar el litigio quedó resuelto. Al revisar las escrituras y los documentos de la Cámara de Comercio (*sin profundizar en todos los socios*) constató que el constructor A.V.B. fue el mismo que vendió las oficinas. La trashumancia entre propietarios y socios no le causó curiosidad. Tampoco le resultó relevante el poco tiempo que R.I.J.S. fue propietaria. No le generó inquietud que las oficinas, aunque estaban rentando, no cubrieran los gastos de administración.

Nótese que ninguno de los testimonios logra derribar la idea de las propiedades aparentes y más bien confirman la informalidad en la negociación acaecida en junio de 2006.

5. Conclusiones

En este incidente quedaron expuestas múltiples maniobras para diluir o disfrazar la titularidad real de los predios cautelados, los cuales, según se corroboró bajo el estándar de probabilidad preponderante, tuvieron clara relación con los hermanos **VÍCTOR MANUEL** y **MIGUEL ÁNGEL MELCHOR**

MEJÍA MÚNERA, auspiciadores y beneficiarios del paramilitarismo.

Ese maridaje entre paramilitarismo y narcotráfico estuvo latente en la ciudad portuaria de Barranquilla entre los años 2000 y 2006, tal como se ha dilucidado en sentencias emitidas por esta Jurisdicción Ordinaria Transicional.

Para la Magistratura la actitud confiada de los ciudadanos B.E.P.H. y L.J.C.V. al momento de comprar las oficinas 704, 705, 706 y 707, descarta un actuar mesurado, prudente y diligente. Se limitaron a revisar en el certificado de tradición la ausencia de embargos y la titularidad de quien les vendía, sin auscultar el contexto de esa y de las anteriores compraventas, como era su deber (CSJ, AP-4601-2024, radicado 62663).

Con los certificados de tradición, los certificados de existencia y representación legal de las múltiples sociedades involucradas y el poder general que exhibía M.A.P., era fácil percibir que este caballero era el propietario —a la sombra— de las oficinas 704, 705, 706 y 707 —independientemente de quien figurara como titular del derecho de dominio—.

Frente a estos inmuebles hubo irregularidades latentes que fueron secundadas o convalidadas por la parte requirente: **(i)** no se pagó administración por 3 o 4 años —pese a que M.A.P. era el administrador de la propiedad horizontal—; **(ii)** a pesar de esa deuda que impedía correr la respectiva escritura pública, R.I.J.S. se hizo propietaria por espacio de 28 días; **(iii)** existió un poder con una firma falsa que sólo beneficiaba a M.A.P.; **(iv)** se efectuaron pagos

a terceros ajenos a la compraventa; **(v)** se pactaron valores irreales; **(vi)** hubo múltiples sociedades con las mismas personas naturales al mando, lo que, tal como lo reiteró la señora Fiscal, es compatible con patrones de lavado de activos o testaferrato.

En consecuencia, al compartir la Sala el pedido de los representantes de la Fiscalía, de la UARIV, de las víctimas y del Ministerio Público, denegará las súplicas de la demanda.

6. Otras decisiones

Como ha sido criterio de la Sala en asuntos análogos ([Auto 175 del 5 de abril de 2024](#)), siguiendo la filosofía restaurativa que trazan la Ley de Justicia y Paz (*Ley 975 de 2005*) y la Ley de Víctimas (*Ley 1448 de 2011*), bajo el ejercicio de sus competencias⁵⁹, en especial, el deber de privilegiar el derecho a la memoria⁶⁰ y

⁵⁹ Ley 975 de 2005:

Artículo 48. Medidas de satisfacción y garantías de no repetición. Las medidas de satisfacción y las garantías de no repetición, adoptadas por las distintas autoridades directamente comprometidas en el proceso de reconciliación nacional, deberán incluir:

48.1 La verificación de los hechos y la difusión pública y completa de la verdad judicial, en la medida en que no provoque más daños innecesarios a la víctima, los testigos u otras personas, ni cree un peligro para su seguridad.

(...)

48.6 La Sala competente del Tribunal Superior de Distrito judicial podrá ordenar conmemoraciones, homenajes y reconocimiento a las víctimas de los grupos armados al margen de la ley. Adicionalmente, la Comisión Nacional de Reconciliación y Reparaciones podrá recomendar a los órganos políticos o de gobierno de los distintos niveles, la adopción de este tipo de medidas.

48.7 La prevención de violaciones de derechos humanos.

⁶⁰ Ley 975 de 2005:

Artículo 56. Deber de memoria. El conocimiento de la historia de las causas, desarrollos y consecuencias de la acción de los grupos armados al margen de la ley deberá ser mantenido

propender por una reparación integral (*pecuniaria y no pecuniaria*)⁶¹,
de cobrar ejecutoria esta decisión, la cual hará parte de la

mediante procedimientos adecuados, en cumplimiento del deber a la preservación de la memoria histórica que corresponde al Estado.

Nota, artículo 56: Artículo declarado exequible por el cargo analizado por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-319 de 2006](#), Providencia confirmada en la Sentencia [C-575 de 2006](#).

Artículo 56A. **Adicionado por la [Ley 1592 de 2012](#), artículo 34.** Deber judicial de memoria. Los Tribunales Superiores de Distrito Judicial, a través de la correspondiente secretaría, deberán organizar, sistematizar y conservar los archivos de los hechos y circunstancias relacionados con las conductas de las personas objeto de cualquiera de las medidas de que trata la presente ley, con el fin de garantizar los derechos de las víctimas a la verdad y preservar la memoria judicial. También deberán garantizar el acceso público a los registros de casos ejecutoriados y disponer de los medios necesarios para divulgar la verdad de lo acontecido, en coordinación con el Centro de Memoria Histórica.

Los Tribunales Superiores de Distrito Judicial, a través de la correspondiente secretaría, deberán remitir copias de estos registros al Centro de Memoria Histórica.

En virtud del artículo 144 de la [Ley 1448 de 2011](#), los Tribunales Superiores de Distrito Judicial podrán, a fin de fortalecer la construcción de la memoria histórica, encomendar la custodia de los archivos a los que se refiere el presente artículo al Archivo General de la Nación o a los archivos de los entes territoriales.

La Fiscalía General de la Nación y el Centro de Memoria Histórica celebrarán convenios con el fin de regular el flujo de información para la construcción de la memoria histórica. En desarrollo de estos convenios el Centro de Memoria Histórica podrá acceder a información reservada, sin que esta pierda tal carácter.

Artículo 57. Medidas de preservación de los archivos. El derecho a la verdad implica que sean preservados los archivos. Para ello los órganos judiciales que los tengan a su cargo, así como la Procuraduría General de la Nación, deberán adoptar las medidas para impedir la sustracción, la destrucción o la falsificación de los archivos, que pretendan imponer la impunidad. Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las normas penales pertinentes.

Nota, artículo 57: Artículo declarado exequible por el cargo analizado por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-319 de 2006](#), Providencia confirmada en la Sentencia [C-575 de 2006](#).

Artículo 58. Medidas para facilitar el acceso a los archivos. El acceso a los archivos debe ser facilitado en el interés de las víctimas **y de sus parientes** para hacer valer sus derechos. **(Nota: La expresión señalada en negrilla en este numeral fue declarada exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-575 de 2006](#).)**

Cuando el acceso se solicite en interés de la investigación histórica, las formalidades de autorización sólo tendrán la finalidad del control de acceso, custodia y adecuado mantenimiento del material, y no con fines de censura.

En todo caso se deberán adoptar las medidas necesarias para resguardar el derecho a la intimidad de las víctimas de violencia sexual y de las niñas, niños y adolescentes víctimas de los grupos armados al margen de la ley, y para no provocar **más daños innecesarios** a la víctima, los testigos u **otras personas**, ni crear un peligro para su seguridad. **(Nota: Los apartes señalados en negrilla fueron declarados exequibles por los cargos analizados por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-370 de 2006](#).)**

⁶¹ Consejo de Estado, sentencia del 20 de febrero de 2008, expediente 16996, CP. Enrique Gil Botero:

“En esa perspectiva, la reparación integral en el ámbito de los derechos humanos supone, no sólo el resarcimiento de los daños y perjuicios que se derivan, naturalmente, de una violación a las garantías de la persona, reconocidas nacional e internacionalmente, sino que también

sentencia transicional⁶², se ordenará a la Fiscalía priorizar el trámite de extinción de dominio sobre los predios; y a la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación a las Víctimas, como administradora del Fondo para la Reparación, actual secuestre, que haga presencia directa en las locaciones de cara a agilizar proyectos para el bienestar para las víctimas del conflicto.

A su vez, se ordenará a las Alcaldía Distrital de Barranquilla, a la Gobernación del departamento de Arauca y al Centro Nacional de Memoria Histórica, que divulguen este Auto interlocutorio, a título de medida restaurativa y reparadora, y como herramienta de disuasión tendiente a evitar la repetición de los crímenes acaecidos en el marco del conflicto armado no internacional.

Finalmente, para que haya coherencia con lo decidido, se compulsarán de manera inmediata copias de todo el expediente⁶³

implica la búsqueda del restablecimiento del statu quo, motivo por el cual se adoptan una serie de medidas simbólicas y conmemorativas, que propenden por la restitución del núcleo esencial del derecho o derechos infringidos, máxime si se tiene en cuenta que tales vulneraciones, tienen origen en delitos o crímenes que son tipificados como de lesa humanidad”.

⁶² Ley 975 de 2005:

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

(...)

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

⁶³ Es un deber requerir investigaciones cuando haya motivos para ello, sin que esto implique prejuzgamiento y sin que el resultado de esas pesquisas pueda condicionar la decisión de fondo del presente incidente. En este sentido, pertinente resulta la siguiente cita:

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, STP7603-2024, radicación No. 137769:

“11.3. Esta Corporación advierte que una compulsas de copias, representa el cumplimiento del deber legal que tiene los funcionarios judiciales de denunciar hechos ante otras autoridades, cuando consideren que existen circunstancias que eventualmente podrían configurar faltas disciplinarias o delitos.

con destino a la Delegada para las Finanzas Criminales y a la Dirección de Justicia Transicional de la Fiscalía General de la Nación, de tal manera que A.V.B., R.I.Z.H., M.T.A.D.V., y todo aquel que integre o haya integrado las sociedades aquí involucradas, sean investigados como probables autores de los delitos de lavado de activos y testaferrato. Hágase saber que la Magistratura que impuso medidas cautelares había ordenado investigar a M.A.P. y que R.I.J.S., al parecer, falleció⁶⁴.

VI. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de este incidente. En consecuencia, **se mantienen las medidas cautelares** de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo que pesan sobre las Matrículas Inmobiliarias 040-303670, 040-303671,

“11.4. El cumplimiento de ese deber, se fundamenta en el artículo 95 de la Constitución Política, del cual se desprende la obligación de toda persona -particular o servidor público- de obrar conforme al principio de solidaridad y de colaboración con la administración de justicia, lo cual incluye, la posibilidad de informar a las autoridades de unos hechos que podrían revestir trascendencia penal o disciplinaria, para que así, inicien las respectivas investigaciones.

(...)

“11.9. Aunado a eso, la compulsas de copias se limita a solicitar al funcionario investido de jurisdicción y competencia, que lleve a cabo las investigaciones que considere pertinentes, para efectos de atribuir o descartar la comisión de una conducta ya sea penal o disciplinaria.

“11.10. Lo anterior se reitera, que es una determinación que se deriva de un deber constitucional y legal radicado en cabeza de cualquier servidor judicial que advierta la posible y eventual configuración de una conducta punible, sin embargo, ello no implica un prejuzgamiento que suponga una afectación al debido proceso del actor”.

⁶⁴ Archivo 47, p. 4. Entrevista de M.A.P..

040-303672 y 040-303673, que corresponden a las oficinas 704, 705, 706 y 707 del edificio Centro Empresarial La Previsora, ubicado en la carrera 51B No. 76-136 de Barranquilla.

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

1. A la Dirección de Justicia Transicional de la Fiscalía General de la Nación para que priorice el trámite de extinción de dominio sobre los predios en cuestión.

2. A la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, como administradora del Fondo para la Reparación a las Víctimas y, por tanto, secuestre de los bienes, para que haga presencia directa en las heredades de cara a agilizar proyectos para el bienestar de las víctimas del conflicto.

3. A la Alcaldía Distrital de Barranquilla, a la Gobernación del departamento de Arauca y al Centro Nacional de Memoria Histórica, para que den a conocer esta decisión, a título de medida restaurativa y reparadora, y como herramienta de disuasión tendiente a evitar la repetición de los crímenes acaecidos en el marco del conflicto armado no internacional.

TERCERO: COMPULSAR, de manera inmediata, copias con destino a la Delegada para las Finanzas Criminales y a la Dirección de Justicia Transicional de la Fiscalía General de la

Nación, de tal manera que A.V.B., R.I.Z.H., M.T.A.D.V., y todo aquel que integre o haya integrado las sociedades aquí involucradas, sean investigados como probables autores de los delitos de lavado de activos y testaferrato. Hágase saber que la Magistratura que impuso medidas cautelares había ordenado investigar a M.A.P. y que R.I.J.S. al parecer falleció.

(original firmado)

CARLOS ANDRÉS PÉREZ ALARCÓN

Magistrado

*Constancia: Esta decisión fue notificada en estrados el 28 de agosto de 2024. El abogado de la parte demandante interpuso y sustentó recurso de **apelación**, el cual fue concedido ante la H. Corte Suprema de Justicia en el **efecto devolutivo**.*