

TEMA: BUENA FE EXENTA DE CULPA- Improcedencia de la acción de extinción de dominio por falta de desvirtuación de la buena fe exenta de culpa de las adquirentes, límites del juez al resolver el requerimiento previsto en el artículo 136 de la Ley 1708 de 2014 y procedencia excepcional de la apelación contra el auto que excede dichos límites./

HECHOS: La actuación se inició en 2012 por información que vinculaba bienes de XXX con actividades de narcotráfico. La Fiscalía sostuvo que el predio matriz, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-3XXXX, habría integrado su patrimonio oculto a través de XXX, presunto testaferro. En 2011 el inmueble fue transferido al Fideicomiso Lote XXX, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., y posteriormente los derechos fiduciarios fueron cedidos a varias sociedades. Luego, una parte del predio fue vendida a PriceSmart Colombia S.A.S., generándose el desglose del que surgió el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-11XXXXX, único bien objeto del proceso. En 2016 la Fiscalía decretó medidas cautelares sobre dicho inmueble e inició la acción de extinción de dominio. Tras varias actuaciones sin decisión de fondo, en noviembre de 2022 la Fiscalía 26 Especializada solicitó declarar improcedente la acción al considerar acreditada la buena fe exenta de culpa de las sociedades adquirentes. El Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado en Extinción de Dominio de Antioquia, denegó la condición de terceros de buena fe exenta de culpa, ya que consideró, que las adquirentes no demostraron una diligencia calificada, que existían irregularidades en la cadena negocial, que no se aportaron estudios especializados en extinción de dominio ni consultas suficientes en listas restrictivas y que la actividad ilícita atribuida a XXX constituía un hecho notorio. Por tanto, se debe determinar si ¿puede el juez que resuelve un requerimiento de declaratoria de improcedencia, bajo el artículo 136 de la Ley 1708 de 2014, negar de manera autónoma y resolutive a los afectados la condición de terceros de buena fe exenta de culpa?

TESIS: (...)El artículo 136 de la Ley 1708 de 2014, en su texto original, encomienda al juez que recibe el requerimiento de declaratoria de improcedencia una única tarea: establecer, de plano y previo traslado común de tres días, si la pretensión del órgano de persecución es o no fundada. Y asigna a cada respuesta una forma precisa: si la encuentra fundada, «profiere la respectiva sentencia»; si no, devuelve la actuación a la Fiscalía mediante providencia interlocutoria, con relevo del fiscal, tal como lo reseña la propia decisión recurrida. Ninguna de las dos salidas comprende la definición, con alcance resolutive, de la situación jurídica sustancial de los afectados. El numeral primero del auto hizo, sin embargo, precisamente eso: denegó a las cinco sociedades la condición de terceros de buena fe exenta de culpa⁸⁵. Esa determinación excede la competencia que el trámite confiere(...) La respuesta al primer problema jurídico es, por tanto, negativa, y el remedio es la revocatoria del numeral primero, pero no la nulidad, que fue descartada en el acápite 7.3.3 y que, en todo caso, solo procede cuando no exista otro medio procesal para subsanar la irregularidad⁸⁹, como en efecto lo es esta alzada. La revocatoria cobija a las cinco destinatarias del pronunciamiento, porque el defecto (la falta de habilitación del juez para adoptarlo en ese trámite) es uno solo y no admite fraccionamiento. Precisa la Sala, además, que nada de lo que aquí se decide comporta reconocimiento ni denegación resolutive de aquella condición, como quiera que el examen de la buena fe que sigue es el que el trámite sí impone (evaluar el fundamento de la pretensión de la Fiscalía) y sus conclusiones operan en ese ámbito, sin la fuerza de cosa juzgada que el estatuto reserva a la decisión definitiva y de fondo.(...) El auto parte de que el despacho «no puede ser desconocedor» de la fijación provisional de 2016, que ya afirmaba la configuración de las causales 1ª, 4ª y 7ª del artículo 1692. El argumento no se sostiene, dado que la fijación provisional es un acto de la Fiscalía (provisional por definición), proferido sobre el caudal disponible en 2016; por lo que no vincula al juez ni clausura la fase inicial, cuya finalidad es justamente completar la investigación.

Después de la fijación, el mismo órgano practicó pruebas durante años (declaraciones, estudios contables y los informes de policía judicial de 2020, 2021 y 2022) y, con ese recaudo, concluyó que los adquirentes obraron con buena fe exenta de culpa. Por lo tanto, el requerimiento no contradijo la fijación provisional en lo que ella afirmó sobre el origen del bien, que expresamente mantuvo; sino que complementó lo que aquella solo enunció como inferencia inicial: la situación de los terceros. Luego, oponer la fijación de 2016 como respuesta al requerimiento de 2022 equivale a resolver la cuestión con el estado probatorio anterior a la investigación que debía resolverla.(...) Ninguno de los motivos en que se fundó la desestimación resiste la confrontación con la ley, la jurisprudencia y las pruebas. Se demostró que los supuestos “indicios” en que se apoyó el sentenciador para adoptar su decisión en realidad no son tales, sino meras conjeturas. Unos no parten de hechos probados sino de especulaciones, o de premisas positivamente desvirtuadas, como la notoriedad del vínculo, que nunca se probó ni se fechó para 2011; la denuncia anónima, que solo contiene apreciaciones subjetivas; el embargo de la exesposa, que no existía cuando se aportó el inmueble a la fiducia; el precio irrisorio, que no fue precio ni menor; el pago “a oculto” de un mayor valor que, además de ser una premisa contradictoria con el pretium vilis, estaba declarado y documentado ante la propia Fiscalía; la ausencia de licencias y de diligencia de la fiduciaria, desmentida por pruebas que el auto no examinó; y el incremento patrimonial de Insignia S.A., que la investigación halló justificado. Otras inferencias partieron de hechos ciertos de los cuales no se sigue (non sequitur) lo que el auto infirió: de una fijación provisional y de trámites terminados sin decisión de fondo no se deduce mala fe alguna; de una compraventa ajena, resuelta y salida de la cadena de tradiciones cuatro años atrás, no se deduce el conocimiento del adquirente; del no ejercicio de una resolución del contrato de fiducia legalmente imposible no se deduce simulación; y de la omisión de sistemas de cumplimiento entonces inexigibles no se deduce culpa. Y el residuo, apreciado en conjunto, carece de la gravedad, concordancia y convergencia que exige la prueba indiciaria,¹⁵² como quiera que las sospechas del auto recayeron sobre conductas del tradente o de terceros, o sobre circunstancias sobrevinientes, pero ninguna converge sobre el único hecho que había que indicar: que cada adquirente conocía, podía conocer, o estaba obligado a conocer el origen ilícito del bien al tiempo de celebrar su propio negocio. De manera que la presunción de buena fe del artículo 7º permanece intacta, pues la carga probatoria del artículo 152 quedó satisfecha en el sentido del requerimiento (no en el del auto apelado), y la pretensión de declaratoria de improcedencia es, en consecuencia, fundada.(...) La presunción de buena fe que ampara a cada adquirente no fue desvirtuada, pues la carga que el artículo 152 impone al Estado no se satisface con conjeturas retrospectivas ni con dispensas probatorias mal aplicadas, y la valoración conjunta del recaudo conduce a la misma conclusión a la que llegó el órgano de persecución: la pretensión de declaratoria de improcedencia es fundada. El auto recurrido se revocará en su integridad: el numeral primero, por el exceso examinado en el acápite 7.6.1; el numeral segundo, porque la pretensión que desestimó es fundada; y los numerales tercero y cuarto (la devolución de la carpeta y el relevo del fiscal), porque son consecuencia legal de una desestimación que desaparece. (...) la declaratoria de improcedencia es, por diseño legal, una decisión con naturaleza de sentencia y no de auto. Al revocar la desestimación y hallar fundada la pretensión, corresponde a la Sala adoptar la decisión que el a quo debió proferir, dado que su competencia se extiende a los asuntos inescindiblemente vinculados al objeto de la impugnación, con la forma que la ley le asigna.

MP: DAVID LEONARDO SANDOVAL MELÉNDEZ

FECHA: 08/09/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN ESPECIALIZADA EN EXTINCIÓN DE
DOMINIO

Lugar y fecha	Medellín, 8 de septiembre de 2026
Proceso	Extinción de dominio – Ley 1708 de 2014
Radicado	050003120002202300009 01
Afectados	Alianza Fiduciaria S.A. y otras
Providencia	Sentencia
Tema	Apelación niega declaratoria de improcedencia
Decisión	Revoca
Ponente	David Leonardo Sandoval Meléndez
Acta aprobatoria	No. 077

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

La Sala resuelve los recursos de apelación interpuestos por el Fiscal 26 de la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio y, de manera conjunta, por los apoderados de Alianza Fiduciaria S.A. (como vocera del Fideicomiso Lote Aces) y de las sociedades Arquitectura y Concreto S.A.S., Insignia S.A. y Umbral Propiedad Raíz S.A.S., contra el auto interlocutorio No. 035 del cinco (5) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado en Extinción de Dominio de Antioquia denegó el reconocimiento de la condición de terceros de buena fe exenta de culpa a las mencionadas sociedades y a Inversiones ■■■ S.A.S.,

desestimó por infundada la pretensión de declaratoria de improcedencia de la acción extintiva sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-11 [REDACTED], ordenó la devolución de la carpeta a la Fiscalía General de la Nación y dispuso el relevo del fiscal que presentó el requerimiento, en los términos del inciso final del artículo 136 de la Ley 1708 de 2014¹.

Los recursos fueron interpuestos oportunamente el once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)² y concedidos en el efecto devolutivo mediante auto de sustanciación No. 001 del dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024)³.

El trámite se rige por el texto original de la Ley 1708 de 2014, en virtud del régimen de transición previsto en el artículo 57 de la Ley 1849 de 2017, comoquiera que la fijación provisional de la pretensión extintiva se profirió el treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016), antes de la entrada en vigor de esta última ley.

2. HECHOS

La actuación tuvo origen en el oficio FGN.CTI.GEDCLA 200816545 del veinte (20) de marzo de dos mil doce (2012), mediante el cual, con ocasión de labores de verificación, se solicitó estudiar la viabilidad de adelantar el proceso de extinción de dominio sobre los bienes de propiedad del señor [REDACTED]

¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf

² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/042ConstanciaMemorialesRecurso.pdf. Los recursos obran en los archivos 038 y 041 (Fiscalía) y 039 y 040 (apoderados de las afectadas) de la misma carpeta.

³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/051AutoConcedeRecursoApelacion.pdf

██████████⁴. Con la Resolución 0329 del veintisiete (27) de marzo de dos mil doce (2012), la entonces Jefatura de la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción del Derecho de Dominio y contra el Lavado de Activos asignó a esas diligencias el radicado interno 11724 E.D., cuyo conocimiento correspondió sucesivamente a las Fiscalías Sexta, Cuarenta y Cuatro, Treinta y, finalmente, Veintiséis de la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio⁵.

Según la tesis del ente investigador, el señor ██████████, asesinado el veintisiete (27) de abril de dos mil siete (2007), desarrolló actividades de narcotráfico, y el predio matriz de autos habría integrado su patrimonio oculto a través del señor José Alberto Sierra Sierra, señalado de actuar como su testaferro⁶.

El inmueble de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-3██████████ y ubicado en la carrera 70 No. 1-1██████████, paraje Guayabal de Medellín, en inmediaciones del aeropuerto Olaya Herrera, fue adquirido por el señor ██████████ ██████████ mediante compraventa celebrada con ██████████ ██████████ — en liquidación obligatoria, protocolizada en la escritura pública 2362 del catorce (14) de julio de dos mil seis (2006) de la Notaría Treinta de Bogotá⁷. El precio fue de \$4.752.000.000, pagado de contado en los términos de la

⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 138 (oficio FGN.CTI.GEDCLA 200816545 del 20 de marzo de 2012). La transcripción de la fijación provisional en el propio requerimiento (p. 143) y el auto apelado (p. 8) datan el oficio el 6 de marzo de 2012; se sigue aquí la fecha consignada en la actuación procesal del requerimiento (p. 138).

⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 138-139 (Resolución 0329 del 27 de marzo de 2012).

⁶ El tradente se identifica con la cédula de ciudadanía 19.296.691 y su nombre registral es José Alberto Sierra Sierra; en algunas piezas del expediente se le menciona como ██████████ o ██████████ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 181, 221, 231 y 237; y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, p. 6.

⁷ Cfr. escritura pública 2298 del 11 de noviembre de 2011, Notaría Novena de Medellín, cláusula tercera, transcrita en el recurso conjunto. Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 4-5.

cláusula quinta del instrumento (\$2.110.000.000 antes de su otorgamiento, \$2.500.000.000 a su firma mediante cheques de gerencia y \$142.000.000 con posterioridad, junto con \$7.257.250 por intereses de mora). La transferencia se pactó en forma firme e irrevocable, el bien no fue objeto de hipoteca u otro gravamen y la compraventa se inscribió el 14 de noviembre de 2006, en la anotación 16 del folio matriz⁸.

Con posterioridad, el predio fue vendido al Consorcio [REDACTED] [REDACTED] (sociedad en la que participaba el señor [REDACTED] [REDACTED]) por \$1.700.000.000 mediante la escritura pública [REDACTED] del 12 de diciembre de 2006 de la Notaría Cuarta de Medellín. Posteriormente, la venta se resolvió⁹ mediante la escritura pública 2545 del 4 de junio de 2007 de la misma notaría (anotaciones 19 y 20 del folio matriz, la última inscrita el 6 de junio de 2007)¹⁰, episodio al que el juzgado de primer grado atribuiría después una especial significación indiciaria¹¹.

Entre 2003 y 2013 el folio matriz registró, además, embargos decretados por la Superintendencia de Sociedades dentro de la liquidación obligatoria de [REDACTED] (cancelado el que pesaba sobre el bien mediante el auto 440 del 11 de julio de 2006), por juzgados civiles y por impuestos municipales, todos

⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 195 y 210; 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/025Respuestoficio265Notaria30Bogotá.pdf, p. 7 (escritura pública 2362, cláusulas de precio, intereses y firmeza); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, p. 5 (anotación 16 del folio 001-32138).

⁹ Sobre la terminología, hay un desorden entre las piezas que conviene conocer: la fijación provisional (transcrita en el auto, p. 21) habla de «resciliación» (mutuo disenso) y el auto en su p. 26 de «rescisión»; el requerimiento (C13 p. 261) habla de «rescisión» y la asocia a la lesión enorme (acción que para noviembre de 2011 estaba prescrita); pero el título y el registro dicen «resolución del contrato». Por lo tanto, la redacción actual de estos antecedentes (resolución) es la técnicamente correcta, porque sigue la especificación registral y el texto del instrumento.

¹⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 212 y 218; 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, p. 5 (anotaciones 19 y 20 del folio 001-32138); las escrituras obran en 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/024RespuestaOficio264Notaria4Medellin.pdf y 033RespuestaOficioNo.264Notaria4Medellin.pdf.

¹¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 20-21 y 32-33.

cancelados¹².

El once (11) de noviembre de dos mil once (2011), previa promesa de compraventa del dieciséis (16) de mayo de dos mil once (2011)¹³ celebrada entre el señor [REDACTED] y las sociedades Insignia S.A. e Inversionistas Inmobiliarios S.A., se constituyó mediante la escritura pública [REDACTED] de la Notaría Novena de Medellín el patrimonio autónomo Fideicomiso Lote [REDACTED] con Insignia S.A. como fideicomitente y beneficiaria y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera, al cual se transfirió el derecho de dominio del inmueble¹⁴.

La transferencia a título de aporte al fideicomiso se inscribió el doce (12) de julio de dos mil doce (2012), en la anotación 28 del folio matriz, y, en concordancia con el tipo de negocio realizado (fiducia mercantil irrevocable) el aportante renunció en el instrumento constitutivo a la acción resolutoria derivada del incumplimiento en el pago del precio (*«dicha transferencia es irrevocable, firme e irresoluble, renunciando el TRADENTE a ejercer cualquier acción resolutoria derivada del precio o la forma de pago»*), tal como se suele hacer en un negocio de estas características.¹⁵ La cuantía del acto fue la suma de \$4.878.069.000 y el negocio quedó sujeto a dos condiciones: la obtención de las licencias de urbanismo y construcción, y el logro

¹² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, pp. 4-8 (anotaciones 12 a 15, 17, 18, 21 a 27 y 30 a 32 del folio 001-32138).

¹³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 181 y 230.

¹⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 137; y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 4-6.

¹⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, pp. 7 y 11 (anotación 28 del folio 001-32138 y complementación del folio derivado); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/026RespuestOficio265Notaria9Medellín.pdf, pp. 10-11 (escritura pública 2298).

del punto de equilibrio del proyecto¹⁶.

Luego, mediante documento del ocho (8) de agosto de dos mil doce (2012), Insignia S.A. cedió a Umbral Propiedad Raíz S.A.S. y a Arquitectura y Concreto S.A.S. sendas terceras partes de sus derechos fiduciarios, derechos que las tres sociedades cedieron a su vez, por documento del veinte (20) de agosto del mismo año, a Inversiones [REDACTED] S.A.S., sociedad constituida por ellas el doce (12) de junio de dos mil doce (2012) con participación de una tercera parte cada una¹⁷, y una porción del predio matriz fue enajenada a PriceSmart Colombia S.A.S. (previa promesa de compraventa del diez (10) de julio de dos mil trece (2013), por la suma de \$24.656.933.594, a razón de \$1.540.911 por metro cuadrado, pagada en parte mediante cheque girado a Bancolombia por \$14.200.000.000 y en el saldo por consignación al fideicomiso¹⁸), a raíz de lo cual se produjo el desenglobe del que surgieron los lotes Etapa 1 (folio 001-11 [REDACTED] y Etapa 2 (folio 001-11 [REDACTED]), este último el único bien vinculado a este trámite, sin que ese acto, según precisó la propia Fiscalía, sanee el origen ilícito que se atribuye al predio matriz¹⁹ __²⁰.

Conforme al propio requerimiento, los negocios celebrados a partir de dos mil once (2011) no comportan ninguna imputación de ilicitud, por lo que la situación de las sociedades que entraron

¹⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 229; 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/026RespuestOficio265Notaria9Medellin.pdf, pp. 5 y 25 (escritura pública 2298); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 24-25.

¹⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 223 (documentos de cesión del 8 y del 20 de agosto de 2012 y documento de constitución del 12 de junio de 2012).

¹⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 246-247.

¹⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 221 y 246.

²⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 137 y 249-253 (compraventa parcial a PriceSmart Colombia S.A.S. y escritura pública 229 del 30 de enero de 2014, Notaría Veinticinco de Medellín).

en relación con el bien materia de esta acción a través de esos negocios habría de examinarse a la luz del límite fijado por el artículo 3° de la Ley 1708 de 2014, esto es, el respeto a la propiedad adquirida con buena fe exenta de culpa²¹.

En resolución del treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016) la Fiscalía decretó sobre el inmueble las medidas cautelares de suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro, comunicadas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín con el oficio 20165400066331 del doce (12) de julio de dos mil dieciséis (2016); el secuestro se materializó el dos (2) de agosto siguiente, con entrega de la administración a la Sociedad de Activos Especiales —SAE S.A.S.—²².

En la misma fecha —treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016)— la Fiscalía Cuarenta y Cuatro profirió la resolución de fijación provisional de la pretensión sobre varios bienes, incluido el inmueble de autos, con invocación de las causales de los numerales 1°, 4° y 7° del artículo 16 de la Ley 1708 de 2014²³. Surtidos los traslados del artículo 129 ibidem²⁴, presentaron oposición Alianza Fiduciaria S.A. (como vocera del fideicomiso) y las sociedades vinculadas al negocio fiduciario²⁵. La legalidad de las medidas cautelares fue objeto de control en trámite separado (radicado 05-000-31-20-002-2019-00040), definida por el

²¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 143 y 221 (numeral 11.3).

²² Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 137-138 (medidas cautelares del 30 de junio de 2016, oficio 20165400066331 del 12 de julio de 2016 y acta de secuestro del 2 de agosto de 2016).

²³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 139, numeral 7.4; las causales invocadas constan en la p. 136.

²⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 139 y 141 (traslados del artículo 129 de la Ley 1708 de 2014, resoluciones del 28 de febrero de 2017 y del 29 de octubre de 2018).

²⁵ Carpetas 17CuadernoPrimeroOposiciónAlianzaFiduciaria a 26CuadernoCuartoOposiciónInversionesAIU de 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia.

juzgado el diecinueve (19) de junio de dos mil diecinueve (2019) y confirmada por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá el once (11) de marzo de dos mil veinte (2020)²⁶.

La Fiscalía presentó requerimiento de extinción de dominio el diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017), suscrito por la Fiscalía Treinta Especializada respecto de varios bienes del radicado 11.724 y que dio lugar al radicado 05-000-31-20-002-2017-00016, avocado el veinte (20) de junio del mismo año²⁷, actuación que fue objeto de declaratoria de nulidad por el juzgado de conocimiento el veintitrés (23) de enero de dos mil dieciocho (2018) (auto interlocutorio No. 001, que ordenó la devolución del expediente a la Fiscalía²⁸); en ese trámite comparecieron e intervinieron, por conducto de apoderados, Alianza Fiduciaria S.A. e Inversiones [REDACTED] S.A.S.²⁹

Un segundo requerimiento, del veintidós (22) de abril de dos mil diecinueve (2019) —radicado 05-000-31-20-002-2019-00039³⁰—, fue inadmitido el diecinueve (19) de junio (por defectos en la identificación de los bienes, entre ellos la falta de descripción de su cabida y linderos, con término para subsanar) y rechazado el once (11) de julio del mismo año —auto

²⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/16CuadernoSegundoMedidasCautelares.pdf, índice electrónico (pp. 277-281) y fols. 185-214 (decisión del 19 de junio de 2019) y 248-276 (providencia del Tribunal Superior de Bogotá del 11 de marzo de 2020); cfr. 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 20.

²⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/09CuadernoNoveno.pdf, pp. 61 y 174-176; 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/005AutoAvocaConocimientoRequerimiento.pdf, p. 1, nota 1; y 036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 6 y 20.

²⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/09CuadernoNoveno.pdf, pp. 262-264 (auto interlocutorio No. 001 del 23 de enero de 2018).

²⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/09CuadernoNoveno.pdf, pp. 187, 191 y 193-227 (notificación al apoderado de Alianza Fiduciaria S.A., reconocimiento de personería al apoderado del representante legal de Inversiones AIU S.A.S. e intervención con anexos).

³⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/005AutoAvocaConocimientoRequerimiento.pdf, p. 1, nota 1; y 036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 6 y 20.

interlocutorio No. 037-2019, ante la falta de subsanación^{31—32}.

Mediante resoluciones del trece (13) y quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021) se dispuso la ruptura de la unidad procesal respecto del inmueble con folio de matrícula No. 001-1165695 y se asignó al nuevo diligenciamiento el radicado fiscal 110016099068202100161³³.

El veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintidós (2022), el Fiscal 26 Especializado profirió requerimiento de declaratoria de improcedencia de la acción de extinción de dominio sobre el referido inmueble. En dicho acto, sin controvertir el origen ilícito del predio matriz (que atribuyó a las actividades de narcotráfico del señor [REDACTED]), concluyó que las sociedades adquirentes obraron con buena fe exenta de culpa, soportada en los estudios de títulos elaborados por profesionales del derecho (incluidos los encargados por Bancolombia y PriceSmart), en la realidad y pago efectivo del negocio jurídico, en la imposibilidad de conocer para dos mil once (2011) los vínculos del señor [REDACTED] con el narcotráfico (develables solo a partir de información reservada como la solicitud de extradición de su esposa y la declaración jurada de una agente de la DEA) y en la doctrina constitucional sobre las cargas razonables de debida diligencia (sentencia C-327 de 2020)³⁴.

³¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/11CuadernoDécimoPrimero.pdf, pp. 113-131 (auto de inadmisión del 19 de junio de 2019) y 134-140 (auto interlocutorio No. 037-2019, del 11 de julio de 2019).

³² Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 140-141 (numerales 7.9 a 7.18 de la actuación procesal del requerimiento).

³³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 142 (resoluciones del 13 de abril de 2021 y 0246 del 15 de abril de 2021).

³⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 136-266. La formulación de la pretensión obra en la p. 143 y la parte resolutive en la p. 264.

3. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

No.	Identificación	Descripción	Propietario
1	001-11[REDACTED]	Inmueble urbano. Carrera 70 No. [REDACTED] [REDACTED].	Alianza Fiduciaria S.A.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

El requerimiento de declaratoria de improcedencia, calendado el veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintidós (2022), fue repartido el veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023) al Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado en Extinción de Dominio de Antioquia, por asignación derivada de su conocimiento previo del asunto³⁵.

Con el auto de sustanciación No. 025 del treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023), el juzgado avocó el conocimiento, ordenó la actualización de los certificados de tradición y de las escrituras públicas del inmueble y corrió a los sujetos procesales e intervinientes el traslado común de tres (3) días previsto en el artículo 136 de la Ley 1708 de 2014³⁶. El traslado se fijó el siete (7) de febrero de dos mil veintitrés (2023) y corrió hasta el nueve (9) del mismo mes³⁷.

Durante el traslado, mediante memoriales del veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintitrés (2023), el apoderado de Insignia S.A., Umbral Propiedad Raíz S.A.S. y Arquitectura y

³⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/002ActaRepartoSecuenciaNro3.pdf

³⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/005AutoAvocaConocimientoRequerimiento.pdf

³⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/007Traslado3Dias.pdf, p. 1 (Traslado No. 003 del 7 de febrero de 2023).

Concreto S.A.S., y el apoderado de Alianza Fiduciaria S.A., coadyuvaron la solicitud de improcedencia elevada por la Fiscalía³⁸.

El cinco (5) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) el juzgado profirió el auto interlocutorio No. 035 (objeto de la alzada), notificado por estados electrónicos del día siguiente³⁹. Contra esa determinación, el once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) interpusieron recurso de apelación la Fiscalía 26 Especializada y, de manera conjunta, los apoderados de las sociedades afectadas⁴⁰.

El doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) la secretaría del juzgado dejó el expediente a disposición de los no recurrentes por el término de cuatro (4) días, conforme al artículo 67 *ibidem*⁴¹, lapso ampliado hasta el veintidós (22) de septiembre por la suspensión de términos dispuesta en el Acuerdo PCSJA23-12089⁴², sin que se presentaran pronunciamientos.

Previas solicitudes de impulso de los apoderados recurrentes⁴³, mediante auto de sustanciación No. 001 del dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024) el *a quo* concedió la apelación en el efecto devolutivo y ordenó la remisión del expediente a la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal

³⁸ Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/018MemorialApoyoImprocedenciaAmirAbushihab.pdf y 019MemorialApoyoImprocedenciaFabioBallesteros.pdf; cfr. auto impugnado, acápite 9.

³⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 38; y 037NotificacionEstado.pdf (estados electrónicos No. 060 del 6 de septiembre de 2023).

⁴⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/042ConstanciaMemorialesRecurso.pdf. Los recursos obran en los archivos 038 y 041 (Fiscalía) y 039 y 040 (apoderados de las afectadas) de la misma carpeta.

⁴¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/043TrasladoRecursoApelacion.pdf (traslado No. 041 del 12 de septiembre de 2023).

⁴² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/044ConstanciaAmpliaTerminoTraslado.pdf

⁴³ Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/047SolicitudConcederRecursoDoctorSintura-DoctorBallesteros.pdf y 048InsisteConcesionApelacionDoctorFabioBallesteros.pdf.

Superior de Bogotá⁴⁴, lo que se cumplió con el oficio No. 005 del diecisiete (17) de enero siguiente⁴⁵.

El diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), la Secretaría de esa corporación devolvió el expediente sin desatar el recurso, en consideración al Acuerdo PCSJA23-12124 del diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), que creó, a partir del once (11) de enero de dos mil veinticuatro (2024), la Sala Especializada en Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Medellín, con competencia sobre los asuntos provenientes, entre otros, del distrito especializado de Antioquia⁴⁶. En consecuencia, con el auto interlocutorio No. 207 del catorce (14) de junio de dos mil veinticuatro (2024) el juzgado ordenó la remisión de la actuación a esta Sala⁴⁷, efectuada mediante el oficio No. 352 del veintiuno (21) de junio del mismo año⁴⁸.

Por acta individual de reparto No. 203 del ocho (8) de julio de dos mil veinticuatro (2024), que reemplazó el acta No. 024, anulada para surtir la asignación por el grupo de apelaciones correspondiente al volumen del expediente, el asunto correspondió al Despacho 003 de esta Sala⁴⁹, que avocó su conocimiento mediante proveído del veintidós (22) de julio de dos mil veinticuatro (2024)⁵⁰.

Con posterioridad, los apoderados de las afectadas

⁴⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/051AutoConcedeRecursoApelacion.pdf

⁴⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/053OficioNo005RemiteTribunalSuperirBogota.pdf (oficio No. 005 del 17 de enero de 2024).

⁴⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/054ConstanciaDevolucionExpedienteTSBogota.pdf

⁴⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/059AutoOrdenaRemision-Competencia.pdf (auto interlocutorio No. 207 del 14 de junio de 2024).

⁴⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/060OficioRemiteTribunalMedellin.pdf (oficio No. 352 del 21 de junio de 2024).

⁴⁹ Archivos: 02SegundaInstancia/001ActaDeReparto203.pdf y 003ConstanciaAnulacionActa024.pdf.

⁵⁰ Archivo: 02SegundaInstancia/004AutoAvocaProceso.pdf

solicitaron dar prelación al recurso, petición que el Despacho despachó desfavorablemente mediante auto del veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), en el que informó el estado del asunto y el orden cronológico de decisión (artículo 18 de la Ley 446 de 1998)⁵¹.

El ocho (8) de mayo de dos mil veinticinco (2025) los mismos profesionales pusieron en conocimiento de la Sala presuntos hallazgos de la Contraloría General de la República relacionados con la administración del inmueble por parte de la SAE S.A.S.⁵², solicitud de la que se corrió traslado a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y al Ministerio de Justicia y del Derecho mediante auto del nueve (9) de junio de dos mil veinticinco (2025), comunicado en la misma fecha, sin que obre respuesta en el expediente⁵³, y en escritos del treinta (30) de enero, nueve (9) de marzo, seis (6) de julio y catorce (14) de julio de dos mil veintiséis (2026) reiteraron solicitudes de información e impulso procesal, atendidas por la Secretaría el diecisiete (17) de julio de dos mil veintiséis (2026)⁵⁴.

5. DECISIÓN RECURRIDA

En el auto interlocutorio No. 035 del cinco (5) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)⁵⁵, el juzgado de primer grado, tras memorar el trámite del artículo 136 de la Ley 1708 de 2014 y su competencia territorial, desestimó la pretensión de

⁵¹ Archivos: 02SegundaInstancia/005Memorial.pdf y 006AutoRespondeMemorial.pdf.

⁵² Archivo: 02SegundaInstancia/009Memorial08-05-2025.pdf

⁵³ Archivo: 02SegundaInstancia/010ConstanciaComunicacion.pdf, p. 1.

⁵⁴ Archivos: 02SegundaInstancia/011Memorial30-01-2026.pdf, 012Memorial09-03-2026.pdf, 013Memorial06-07-2026.pdf, 014Memorial14-07-2026.pdf y 015RespuestaMemorial.pdf.

⁵⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf

improcedencia con apoyo, en esencia, en las siguientes consideraciones:

(i) La fijación provisional de la pretensión ya había concluido que sobre el bien se configuran las causales de los numerales 1°, 4° y 7° del artículo 16 de la Ley 1708 de 2014, pues el predio tuvo origen en las actividades de narcotráfico del señor [REDACTED], cuya vinculación con esa empresa criminal calificó como un hecho notorio de conocimiento nacional e internacional.

(ii) El mismo despacho, en los radicados 2017-00016 y 2019-00039 (requerimientos de extinción sobre idéntico bien) y 2019-00040 (control de legalidad de las medidas cautelares), conoció la línea sostenida por la Fiscalía conforme a la cual el señor José Alberto Sierra Sierra fungió como testaferro del señor Cifuentes Villa.

(iii) El negocio jurídico presentaba irregularidades reveladoras: la denuncia anónima que dio cuenta de la adquisición del predio por un valor cercano a los \$4.752 millones; la compraventa celebrada con el Consorcio [REDACTED] S.A. (del que era representante legal, miembro de junta y accionista el señor [REDACTED]) sin justificación del precio consignada en el instrumento público; la condición resolutoria del negocio fiduciario, acaecida desde el once (11) de julio de dos mil doce (2012), sin aplicación alguna; y la cesión de derechos fiduciarios a Umbral Propiedad Raíz S.A.S. y Arquitectura y Concreto S.A.S., que no transfirió más derechos que los que para entonces tenía

Insignia S.A.

(iv) Las sociedades no acreditaron una diligencia calificada contemporánea al negocio: no obran estudios de títulos especializados con enfoque de extinción de dominio ni consultas de listas restrictivas (OFAC, Lista Clinton) o reportes SARLAFT previos a la negociación; las consultas posteriores no purgan la omisión; la diligencia desplegada por PriceSmart Colombia S.A.S. no es comunicable a otros terceros; y el informe de policía judicial No. 12-414300 evidenció incrementos patrimoniales por justificar en cabeza de Insignia S.A.

(v) La ausencia de condenas o antecedentes del señor Sierra Sierra y la prescripción de las acciones civiles son irrelevantes, dada la autonomía e imprescriptibilidad de la acción extintiva (artículo 21 ibidem).

Con ese fundamento, resolvió:

“PRIMERO. Denegar el reconocimiento de la condición de terceros de buena fe exenta de culpa, en favor de Alianza Fiduciaria S.A. –vocera del Fideicomiso Lote Aces-, Insignia S.A., Arquitectura y Concreto S.A.S., Umbral Propiedad Raíz S.A.S. y a Inversiones AIU S.A.S. (...) SEGUNDO. Desestimar la pretensión de declaratoria de improcedencia de la acción de extinción de dominio sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1165695; por considerarla infundada (...) TERCERO. Ordenar la devolución de la carpeta a la Fiscalía General de la Nación; una vez en firme esta decisión. CUARTO. Ordenar a la Dirección Especializada en Extinción del Derecho de Dominio de la Fiscalía General de la Nación, que disponga el relevo del fiscal que presentó el requerimiento aquí denegado (...) QUINTO. Informar que contra esta decisión proceden los recursos de reposición y el de apelación, en las voces de los artículos 65, numeral 3°, 136 y 63 del mismo código (...).”

6. LA IMPUGNACIÓN

6.1. El recurso de la Fiscalía

El Fiscal 26 Especializado⁵⁶ planteó, en primer término, que el juzgado erró al calificar como hecho notorio la actividad de narcotráfico del señor [REDACTED], pues el examen de la buena fe exenta de culpa debía situarse en el momento de la adquisición —año dos mil once (2011)—, época para la cual ese vínculo solo podía develarse a partir de información reservada, como la solicitud de extradición de la señora [REDACTED] y la declaración jurada de una agente de la DEA, sin que las publicaciones de prensa tengan valor probatorio; el auto, además, omitió exponer las razones por las cuales el análisis de la Fiscalía resultaba desacertado.

Señaló, igualmente, que el *a quo* se ocupó de supuestos cumplimientos e incumplimientos del contrato de compraventa y del negocio fiduciario, materias propias de la jurisdicción civil y ajenas al juicio extintivo; que exigió a las adquirentes cargas investigativas desbordadas, propias de los órganos de persecución penal (los incrementos patrimoniales del vendedor solo eran detectables mediante búsquedas selectivas en bases de datos); que desconoció sin justificación los estudios de títulos elaborados por dos abogados (uno de ellos de Bancolombia), el estudio de seguridad negativo de PriceSmart, los testimonios del representante legal de Insignia S.A., del oficial de cumplimiento de Alianza Fiduciaria y de los abogados de la entidad financiera, así como los informes de policía judicial Nos. 12-375373 de 2020 y 12-414300 de 2021, que no hallaron irregularidad alguna en la

⁵⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf; reiterado en 041(Otro) RecursoApelacionFiscalia.pdf.

negociación; y que incurrió en yerro al reclamar la implementación de sistemas SARLAFT/SAGRILAFT para la época del negocio, cuando tales obligaciones solo fueron exigibles con posterioridad. Solicitó, en consecuencia, revocar la decisión y declarar la improcedencia de la acción.

6.2. El recurso conjunto de los apoderados de las afectadas.

Los abogados de Alianza Fiduciaria S.A., Arquitectura y Concreto S.A.S., Insignia S.A. y Umbral Propiedad Raíz S.A.S.⁵⁷ formularon, como cuestión previa, la nulidad de la providencia. De un lado, porque el juez debió declararse impedido en los términos de los numerales 1° y 2° del artículo 141 del Código General del Proceso, al haber resuelto el control de legalidad de las medidas cautelares sobre el mismo inmueble —auto No. 209 del diecinueve (19) de junio de dos mil diecinueve (2019)— y apoyarse en las motivaciones de esa decisión; agregaron que ese despacho ya había rechazado en dos oportunidades los requerimientos de extinción presentados por los fiscales que antecederon al Fiscal 26, sin que la pretensión extintiva se consolidara procesalmente en ninguna de ellas⁵⁸. Y, del otro, porque el auto no dio respuesta a los argumentos de las afectadas ni valoró las pruebas aportadas, en contravía del numeral 4° del artículo 49 de la Ley 1708 de 2014.

En cuanto al fondo, denunciaron que la decisión se soportó

⁵⁷ Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf y 040RecursoApelacion-MemorialSustitucionPoderFabioOrlando.pdf.

⁵⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 16-17.

en falacias de autoridad y en peticiones de principio; insistieron en la seriedad del negocio fiduciario y la buena fe acreditada de la fiduciaria y de las fideicomitentes (el valor pactado no constituía señal de alerta, la segregación del lote carece de mérito indiciario, la condición resolutoria del contrato fue malinterpretada y la fiduciaria cumplió sus deberes de conocimiento del cliente conforme al SARLAFT), y destacaron que la posición del Estado sobre la adquisición del bien varió precisamente merced a la actividad probatoria desplegada por el Fiscal 26 durante más de dos años. Solicitaron, en consecuencia, revocar el auto No. 035, decretar la improcedencia de la acción y ordenar el levantamiento de las medidas cautelares impuestas el treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016). En subsidio, deprecaron decretar la nulidad de la providencia impugnada.

7. NO RECURRENTES

Surtido el traslado previsto en el artículo 67 de la Ley 1708 de 2014, los sujetos procesales no recurrentes (incluidos el Ministerio Público y el Ministerio de Justicia y del Derecho) guardaron silencio⁵⁹. La providencia llega así a esta instancia sin que ningún sujeto procesal la defendiera: los cuatro escritos radicados (dos por cada recurrente, atendida la duplicidad de radicación anotada) la atacan desde orillas opuestas⁶⁰.

8. CONSIDERACIONES

⁵⁹ Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/043TrasladoRecursoApelacion.pdf y 044ConstanciaAmpliaTerminoTraslado.pdf.

⁶⁰ Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/042ConstanciaMemorialesRecurso.pdf, 043TrasladoRecursoApelacion.pdf y 044ConstanciaAmpliaTerminoTraslado.pdf.

8.1. Competencia

La Sala es competente para resolver la apelación, de conformidad con el numeral 2 del artículo 38 de la Ley 1708 de 2014, que asigna a las Salas de Extinción de Dominio de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial el conocimiento, en segunda instancia, de los recursos de apelación interpuestos contra los autos proferidos por los jueces del circuito especializados en extinción de dominio, y en virtud del Acuerdo PCSJA23-12124 del 19 de diciembre de 2023, que creó esta Sala con competencia sobre los asuntos provenientes del distrito especializado de Antioquia⁶¹. A ello se suma que la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá devolvió el expediente sin desatar el recurso, precisamente en consideración a la entrada en funcionamiento de esta corporación, y que el juzgado de origen dispuso su remisión por competencia⁶².

8.2. Procedencia de la alzada

Por regla general, el auto que desestima el requerimiento de declaratoria de improcedencia y devuelve la actuación a la Fiscalía General de la Nación no es apelable. Esa regla deriva del artículo 65 de la Ley 1708 de 2014, conforme al cual en estos procesos únicamente procede el recurso de apelación contra las providencias que la propia norma enlista (taxatividad cuya

⁶¹ Ley 1708 de 2014, artículo 38, numeral 2: corresponde a las Salas de Extinción de Dominio de los Tribunales Superiores de Distrito Judicial conocer «[e]n segunda instancia, de los recursos de apelación y queja interpuestos contra los autos y sentencias proferidos por los Jueces de Extinción de Dominio». El Acuerdo PCSJA23-12124 del 19 de diciembre de 2023 creó la Sala Especializada en Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Medellín, a partir del 11 de enero de 2024, con competencia sobre los asuntos provenientes, entre otros, del distrito especializado de Antioquia.

⁶² Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/054ConstanciaDevolucionExpedienteTSBogota.pdf; 059AutoOrdenaRemision-Competencia.pdf; y 060OficioRemiteTribunalMedellin.pdf.

constitucionalidad ha sido avalada por la jurisprudencia constitucional⁶³), y ninguno de sus numerales comprende el auto en cuestión, toda vez que el trámite del artículo 136 es una actuación anterior al juicio, de modo que la providencia que le pone término no es la sentencia de primera instancia (numeral 1), ni auto proferido durante la fase del juicio (numerales 2 y 3), ni decisión que deniegue alguno de los controles de legalidad (numeral 4)⁶⁴.

El diseño del artículo 136 confirma esa lectura, toda vez que el legislador previó allí una única apelación expresa (contra la sentencia que declara la improcedencia) y guardó silencio sobre el auto de devolución, coherente con la naturaleza de una determinación que, en el supuesto para el cual fue concebida, no pone fin a la actuación ni define situación sustancial alguna, pues solo restituye el expediente a la Fiscalía para que la fase inicial continúe su curso bajo la dirección de otro fiscal⁶⁵.

El auto interlocutorio No. 035 del 5 de septiembre de 2023 desbordó ese supuesto, por partida doble.

En primer lugar, resolvió de fondo un aspecto sustancial del proceso (art. 11 de la Ley 1708 de 2014), como quiera que su

⁶³ Corte Constitucional, sentencia C-406 de 2021, M.P. Diana Fajardo Rivera, que declaró exequibles, por el cargo examinado, el artículo 11 y las expresiones «únicamente procede el recurso de apelación» y el numeral 1 del artículo 65 de la Ley 1708 de 2014.

⁶⁴ Ley 1708 de 2014, artículo 65 (texto original): «En los procesos de extinción de dominio únicamente procede el recurso de apelación contra las siguientes providencias: 1. La sentencia de primera instancia, en el efecto suspensivo. 2. El auto que niega pruebas en la fase del juicio, en el efecto suspensivo. 3. Los demás autos interlocutorios proferidos durante la fase de juicio, en efecto devolutivo. 4. Las decisiones judiciales que denieguen cualquiera de los controles de legalidad establecidos en esta ley. 5. El auto que deniegue el recurso de apelación solo será susceptible de recurso de reposición, salvo cuando se trate del auto que niega la apelación de la sentencia de primera instancia, evento en el cual procederá el recurso de reposición y en subsidio el de queja».

⁶⁵ Ley 1708 de 2014, artículo 136, incisos segundo y tercero (texto original): «En caso de considerar fundada la pretensión de improcedencia emitirá la respectiva sentencia, contra la cual procede únicamente el recurso de apelación. De lo contrario la devolverá a la Fiscalía General de la Nación, mediante auto interlocutorio. La devolución de la pretensión de improcedencia comporta el relevo del Fiscal que presentó tal requerimiento ante el juez».

numeral primero denegó a cinco sociedades la condición de terceros de buena fe exenta de culpa, esto es, decidió la situación jurídica que el artículo 3º de la Ley 1708 de 2014 erige como límite de la acción extintiva, pronunciamiento que no es un simple impulso o trámite.

En segundo lugar, y en las circunstancias concretas de este asunto, la desestimación misma afectó derechos fundamentales. En efecto, la fase inicial se ha prolongado, respecto del bien, desde la fijación provisional de 2016, con medidas cautelares que completan cerca de una década de vigencia sobre un inmueble de considerable valor; la pretensión extintiva se formuló en dos ocasiones (2017 y 2019) sin consolidarse procesalmente en ninguna; y el bien se encuentra en proceso de enajenación temprana desde 2018, de suerte que la prolongación indefinida de la fase inicial no solo mantiene la restricción del derecho de dominio, sino que expone a sus titulares a la transformación irreversible del objeto mismo sobre el que recaen sus derechos⁶⁶. De ahí que el auto recurrido, al desestimar el requerimiento del propio órgano de persecución y devolver la actuación a una fase que carece de término y de salida próxima, perpetúa ese estado de cosas y compromete las garantías de plazo razonable y de acceso a una definición judicial.

Providencias de ese contenido están cobijadas por el artículo 11 de la Ley 1708 de 2014, norma rectora conforme a la cual las

⁶⁶ Sobre las medidas cautelares y su vigencia: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 137-138; sobre la enajenación temprana: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, p. 12 (anotación 4), y 036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 8; sobre los requerimientos de 2017 y 2019: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/09CuadernoNoveno.pdf, pp. 61 y 262-264, y 11CuadernoDécimoPrimero.pdf, pp. 113-131 y 134-140.

decisiones que afecten derechos fundamentales o que resuelvan de fondo aspectos sustanciales del proceso podrán ser apeladas por quien tenga interés legítimo para ello, dentro de las oportunidades previstas en el Código y salvo las excepciones contenidas en el mismo; y el artículo 27 ibidem dispone que las normas rectoras son obligatorias, prevalecen sobre cualquier otra disposición del estatuto y sirven de fundamento de interpretación⁶⁷.

La salvedad final del artículo 11 no conduce a otra conclusión, dado que remite a las situaciones excepcionales que el propio estatuto consagra de manera expresa, y ninguna disposición exceptúa la apelación del auto que, excediendo el molde del artículo 136, resuelve de fondo situaciones sustanciales de los afectados. De suerte que entenderlo de otro modo vaciaría de contenido la norma rectora precisamente en la hipótesis para la cual fue concebida. Esta lectura armoniza, además, con la exequibilidad que de ambas disposiciones (el artículo 11 y la taxatividad del artículo 65) declaró conjuntamente la Corte Constitucional⁶⁸.

La apelabilidad del auto recurrido no surge, entonces, de una lectura extensiva del catálogo del artículo 65 (que la Sala no acoge), sino del mandato directo de una norma rectora prevalente, en cuyos dos supuestos se sitúa la providencia por su contenido objetivo. La regla general permanece incólume, pues

⁶⁷ Ley 1708 de 2014, artículo 11 (doble instancia): «Las decisiones que afecten derechos fundamentales o que resuelvan de fondo aspectos sustanciales del proceso podrán ser apeladas por quien tenga interés legítimo para ello, dentro de las oportunidades previstas en este Código y salvo las excepciones contenidas en el mismo»; artículo 27 (prevalencia): «Las normas rectoras y principios generales previstos en este capítulo son obligatorios, prevalecen sobre cualquier otra disposición de este Código y serán utilizados como fundamento de interpretación».

⁶⁸ Corte Constitucional, sentencia C-406 de 2021, M.P. Diana Fajardo Rivera, que declaró exequibles, por el cargo examinado, el artículo 11 y las expresiones «únicamente procede el recurso de apelación» y el numeral 1 del artículo 65 de la Ley 1708 de 2014.

el auto que, dentro del molde del artículo 136, se limita a desestimar y devolver, sigue siendo inapelable; mientras que el que desborda ese molde, en los términos vistos, es apelable.

Esa conclusión encuentra respaldo en la jurisprudencia constitucional. La Corte Constitucional tiene establecido que, si bien la fase inicial del proceso de extinción de dominio carece de término legal para su agotamiento, ello no autoriza su prolongación indefinida, dado que la dilación injustificada de esa etapa vulnera el debido proceso y el acceso a la administración de justicia en su garantía de plazo razonable, al punto de que la Corte ha impartido órdenes estructurales a la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio para evacuar los procesos de mayor antigüedad⁶⁹. Un auto que, tras desestimar el requerimiento del propio órgano de persecución, retorna la actuación a esa fase (prolongada aquí por más de una década respecto del bien) produce precisamente el estado de cosas que esa jurisprudencia califica de lesivo de derechos fundamentales, y se inscribe, por tanto, en el primer supuesto de la norma rectora.

A idéntico resultado conduce el segundo supuesto del artículo 11, dado que la condición de tercero de buena fe exenta de culpa (que el numeral primero del auto denegó) compromete de manera directa los derechos a la propiedad y al debido proceso, como lo revela que su definición haya sido objeto reiterado de control constitucional concreto frente a las

⁶⁹ Corte Constitucional, sentencias T-441 de 2020 y T-309 de 2023, M.P. José Fernando Reyes Cuartas: la mora injustificada en el trámite —incluida la fase inicial, que carece de término— vulnera el debido proceso y el acceso a la administración de justicia en su garantía de plazo razonable; en la segunda se instó a la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio a diseñar y ejecutar un plan de acción para evacuar los procesos de mayor antigüedad. En el mismo sentido, sentencia SU-394 de 2016, M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

decisiones de los jueces de esta especialidad, tanto por la Corte Constitucional como por la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia en sede de tutela⁷⁰.

De manera que negar la apelación en estas condiciones relegaría a los sujetos procesales a la acción de tutela como único mecanismo de control, vía a la que la jurisprudencia reserva un carácter excepcional y subsidiario⁷¹; mientras que la interpretación que aquí se acoge realiza, en cambio, el principio de subsidiariedad del amparo y el derecho de acceso a la administración de justicia a través del recurso ordinario que el propio estatuto consagra en su norma rectora.

El alcance de la alzada comprende la totalidad del auto. Sus numerales primero y segundo descansan sobre una motivación única (la desestimación del requerimiento se fundó, precisamente, en el descarte de la buena fe exenta de culpa de las adquirentes), los recurrentes solicitaron la revocatoria integral y el artículo 72 de la Ley 1708 de 2014 extiende en todo caso la competencia del superior a los asuntos inescindiblemente vinculados al objeto de impugnación. Los numerales tercero y cuarto son consecuenciales y siguen la suerte de aquellos⁷². Los recursos, además, fueron oportunamente interpuestos y sustentados por sujetos procesales legitimados (la Fiscalía, autora del requerimiento desestimado, y las sociedades a quienes se denegó la condición reclamada), y el *a quo* los concedió. La

⁷⁰ Cfr. Corte Constitucional, sentencias T-369 de 2023 y T-417 de 2023, M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo, y T-362 de 2024, M.P. Cristina Pardo Schlesinger, todas relativas al examen, en sede de tutela, de providencias de extinción de dominio en punto de la buena fe exenta de culpa de los afectados; y Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, STP10902-2022, M.P. Luis Antonio Hernández Barbosa, referida en la citada T-362 de 2024.

⁷¹ Corte Constitucional, sentencia SU-394 de 2016: la tutela en estos trámites es excepcional y está condicionada al agotamiento de los mecanismos ordinarios de defensa.

⁷² Ley 1708 de 2014, artículo 72 (competencia del superior): «En la apelación, la decisión del superior se extenderá a los asuntos que resulten inescindiblemente vinculados al objeto de impugnación».

Sala, en consecuencia, aborda el fondo de la controversia.

8.3. Cuestiones previas.

Antes de formular los problemas jurídicos, la Sala se ocupa de tres asuntos que delimitan la materia de la apelación.

8.3.1. Identificación del objeto de la alzada.

Los numerales segundo y tercero del petitorio del recurso conjunto —como otros pasajes del escrito— se refieren al inmueble de matrícula 001-11[REDACTED]⁷³. Esa matrícula no corresponde a ningún bien vinculado a este proceso y su empleo obedece a una errata material, según lo revela el propio escrito: la mención va acompañada del folio de origen 001-3[REDACTED], que en toda la actuación identifica al predio matriz del cual se segregó el bien perseguido, y la sustentación del recurso versa íntegramente sobre el negocio fiduciario celebrado respecto de este. La Sala deja constancia de la discrepancia y precisa que la alzada versa sobre el inmueble de matrícula 001-11[REDACTED], único objeto de la acción.

8.3.2. La situación de Inversiones AIU S.A.S.

El numeral primero del auto recurrido denegó la condición de terceros de buena fe exenta de culpa a cinco sociedades, entre ellas Inversiones [REDACTED] S.A.S., que no aparece enunciada como afectada en el encabezado de esa providencia ni en las piezas

⁷³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 36-37 (capítulo VI, petición, numerales 2 y 3).

rectoras del trámite, y de cuya vinculación al traslado del artículo 136 no hay constancia⁷⁴. La Sala advierte la anomalía: se resolvió de fondo la situación de quien no fue convocada al trámite en que se decidía. Lo pertinente se definirá al desatar la alzada, en función del alcance que se reconozca al pronunciamiento del *a quo*.

8.3.3. La alegada pérdida de imparcialidad y de competencia del *a quo*.

Como pretensión subsidiaria, los apoderados solicitaron la nulidad de la providencia porque el juez de primera instancia, al haber decidido asuntos anteriores del mismo caso, habría sentado un criterio inamovible que le imponía declararse impedido y lo privaba de competencia. El reproche no identifica vicio alguno. Que el juez del conocimiento resuelva las sucesivas cuestiones que un mismo asunto le presenta constituye el ejercicio ordinario de la jurisdicción, y ni la ley procesal aplicable ni los regímenes de impedimentos que la integran contemplan como causal de apartamiento el haber decidido antes, dentro del mismo proceso, cuestiones distintas de la que se resuelve. Menos aún revela la historia de este asunto un criterio adverso consolidado, pues las determinaciones anteriores del mismo despacho culminaron en la anulación del primer trámite de extinción y en el rechazo del segundo, y la legalidad de las cautelares que declaró fue confirmada por el superior de

⁷⁴ Cfr. los encabezados del auto de sustanciación No. 025 del 31 de enero de 2023 y del auto interlocutorio No. 035 del 5 de septiembre de 2023. Archivos: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/005AutoAvocaConocimientoRequerimiento.pdf, p. 1, y 036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 1-2 y 37.

entonces⁷⁵.

A ello se suma que las interesadas, disponiendo de la recusación, no la propusieron en su momento. De manera que la denominación que el recurso da al reproche (falta de competencia) no altera su naturaleza ni su suerte. La competencia funcional del juzgado para tramitar y decidir el requerimiento del artículo 136 no admite discusión, y los hechos alegados no se subsumen en ninguna de las causales taxativas de nulidad, cuya invocación y prueba imponía a quien la propuso la carga correspondiente⁷⁶. La pretensión subsidiaria, en consecuencia, está llamada al fracaso.

8.4. Problemas jurídicos

Corresponde a la Sala resolver los siguientes:

(i) ¿Podía el juez de conocimiento, al resolver el requerimiento de declaratoria de improcedencia previsto en el artículo 136 de la Ley 1708 de 2014, denegar de manera resolutive a las sociedades afectadas la condición de terceros de buena fe exenta de culpa?

(ii) ¿Es fundada la pretensión de declaratoria de improcedencia de la acción de extinción de dominio formulada por la Fiscalía respecto del inmueble de matrícula inmobiliaria

⁷⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/16CuadernoSegundoMedidasCautelares.pdf, índice electrónico (pp. 277-281) y fols. 185-214 y 248-276; cfr. 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 20.

⁷⁶ Ley 1708 de 2014, artículos 83 (causales taxativas de nulidad) y 85 (oportunidad y carga de quien la invoca).

001-1165695, a la luz del recaudo probatorio de la fase inicial?

8.5. Fundamentos de derecho

Para resolver los problemas planteados, la Sala fija primero el marco general aplicable.

8.5.1. La acción de extinción de dominio y el régimen aplicable a este asunto

La extinción de dominio es una consecuencia patrimonial de las actividades ilícitas, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado, por sentencia judicial, sin contraprestación ni compensación alguna. Se trata de una acción constitucional, pública, jurisdiccional, directa, de carácter real (según el tenor literal de la norma aplicable al caso, antes de su modificación) y de contenido patrimonial, autónoma e independiente de la responsabilidad penal, e imprescriptible⁷⁷.

Su autonomía comporta que no dependa de la declaratoria previa de responsabilidad penal del titular ni de terceros, y su imprescriptibilidad, que el paso del tiempo no sanee el vicio de origen de los bienes⁷⁸. En razón del régimen de transición del artículo 57 de la Ley 1849 de 2017, y comoquiera que la pretensión extintiva se fijó provisionalmente el 30 de junio de 2016, este asunto se rige por el texto original de la Ley 1708 de 2014, cuya estructura distingue una fase inicial a cargo de la

⁷⁷ Corte Constitucional, sentencia C-740 de 2003, M.P. Jaime Córdoba Triviño.

⁷⁸ Ley 1708 de 2014, artículos 18 (autonomía e independencia de la acción) y 21 (intemporalidad: «La acción de extinción de dominio es imprescriptible»); sobre esta última característica, cfr. el auto impugnado, pp. 35-36.

Fiscalía General de la Nación (que culmina con el requerimiento de procedencia o la solicitud de declaratoria de improcedencia) y una fase de juzgamiento a cargo del juez⁷⁹.

8.5.2. El trámite del artículo 136 y los límites del pronunciamiento del juez

Conforme al texto original del artículo 136, recibido el requerimiento de declaratoria de improcedencia, el juez avoca conocimiento, corre traslado común de tres días a los sujetos procesales e intervinientes para que presenten observaciones y, vencido el término, decide de plano: si considera fundada la pretensión de improcedencia, emite sentencia (apelable); en caso contrario, devuelve la actuación a la Fiscalía mediante auto interlocutorio, lo que comporta el relevo del fiscal⁸⁰.

El objeto de ese juicio es, entonces, la solidez de la solicitud de improcedencia frente al recaudo de la fase inicial. El juez examina si la pretensión del órgano de persecución está o no fundada, más la norma no lo habilita para definir de manera resolutoria, en ese estadio preliminar y mediante auto, situaciones jurídicas sustanciales de los afectados (como el reconocimiento o la denegación de la condición de terceros de buena fe exenta de culpa), definición que el estatuto reserva a la sentencia, sea la que acoge la improcedencia, sea la que, una vez agotado el juicio extintivo, resuelve sobre la extinción o su improsperidad. La

⁷⁹ Ley 1708 de 2014 (texto original), artículos 116 a 126 (fase inicial), 131 (requerimiento) y 132 (requisitos); cfr. igualmente el régimen de transición del artículo 57 de la Ley 1849 de 2017.

⁸⁰ Ley 1708 de 2014, artículo 136, incisos segundo y tercero (texto original): «En caso de considerar fundada la pretensión de improcedencia emitirá la respectiva sentencia, contra la cual procede únicamente el recurso de apelación. De lo contrario la devolverá a la Fiscalía General de la Nación, mediante auto interlocutorio. La devolución de la pretensión de improcedencia comporta el relevo del Fiscal que presentó tal requerimiento ante el juez».

respuesta al primer problema jurídico dependerá, por tanto, de confrontar el contenido efectivo del auto recurrido con ese diseño legal.

8.5.3. La buena fe exenta de culpa: estándar y momento de su valoración

El artículo 3° de la Ley 1708 de 2014 erige la buena fe exenta de culpa en límite de la acción extintiva⁸¹. La jurisprudencia constitucional tiene definido que esa buena fe cualificada exige la concurrencia de un elemento subjetivo (la conciencia de obrar con lealtad) y de un elemento objetivo (la realización de actos positivos de averiguación y verificación, con la diligencia y prudencia propias del tráfico jurídico ordinario), sin que sea dable imponer a los particulares cargas investigativas o interpretativas desmesuradas, propias de los órganos de persecución del Estado⁸².

De allí se siguen dos consecuencias metodológicas para su examen: la primera, que la diligencia exigible se mide con las herramientas de conocimiento disponibles para un particular al momento de la celebración del negocio jurídico (no con la información que solo después salió a la luz o que reposaba en fuentes reservadas); la segunda, que la valoración es individual, pues las conductas de diligencia desplegadas por un tercero no se comunican a otros, ni las omisiones de uno contaminan, por

⁸¹ Ley 1708 de 2014, artículo 3° (derecho a la propiedad): «La extinción de dominio tendrá como límite el derecho a la propiedad lícitamente obtenida de buena fe exenta de culpa y ejercida conforme a la función social y ecológica que le es inherente».

⁸² Corte Constitucional, sentencia C-327 de 2020, M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez, transcrita parcialmente en el requerimiento de improcedencia. Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 262-263.

sí mismas, la posición de los demás.

8.5.4. La carga de motivación y el hecho notorio

Las providencias judiciales deben motivarse de manera expresa y suficiente, con examen de los argumentos y de las pruebas relevantes aportados por los sujetos procesales. Esa carga se acentúa cuando el juez se aparta de la valoración efectuada por el órgano técnico de persecución que, tras la actividad probatoria de la fase inicial, concluyó en la improcedencia de la acción. En cuanto al hecho notorio, si bien está exento de prueba⁸³, su invocación supone una notoriedad general, actual y verificable en el momento relevante para el juicio. Tratándose del examen de la buena fe exenta de culpa, ese momento es el de la celebración del negocio jurídico, de modo que no basta la notoriedad sobreviniente. Y las publicaciones de prensa, conforme a la jurisprudencia decantada, acreditan la existencia de la noticia y su registro mediático, mas no, por sí solas, la veracidad de su contenido.

8.6. Caso concreto

Siguiendo el orden fijado en el acápite 7.4, la Sala establece primero si el juez de primera instancia podía denegar resolutivamente a las afectadas la condición de terceros de buena fe exenta de culpa y, enseguida, examina uno a uno los fundamentos con que desestimó el requerimiento, para determinar si la pretensión de improcedencia es fundada.

⁸³ Código General del Proceso, artículo 167, inciso final: «Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba».

8.6.1. Primer problema jurídico: los límites del pronunciamiento del juez del artículo 136

El artículo 136 de la Ley 1708 de 2014, en su texto original, encomienda al juez que recibe el requerimiento de declaratoria de improcedencia una única tarea: establecer, de plano y previo traslado común de tres días, si la pretensión del órgano de persecución es o no fundada. Y asigna a cada respuesta una forma precisa: si la encuentra fundada, «profiere la respectiva sentencia»; si no, devuelve la actuación a la Fiscalía mediante providencia interlocutoria, con relevo del fiscal, tal como lo reseña la propia decisión recurrida⁸⁴. Ninguna de las dos salidas comprende la definición, con alcance resolutivo, de la situación jurídica sustancial de los afectados.

El numeral primero del auto hizo, sin embargo, precisamente eso: denegó a las cinco sociedades la condición de terceros de buena fe exenta de culpa⁸⁵. Esa determinación excede la competencia que el trámite confiere, por tres razones. La primera inconsistencia radica en que el objeto del pronunciamiento era la pretensión de la Fiscalía, no los derechos de los afectados; el examen de la buena fe era premisa necesaria de la motivación (pues sobre ella descansaba la solicitud), pero elevarlo a decisión autónoma convirtió un análisis instrumental en una adjudicación sustancial que ninguna norma del trámite

⁸⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 13: «Si considera la solicitud fundada, profiere la respectiva sentencia, en caso contrario, lo devuelve mediante providencia interlocutoria a la Fiscalía General de la Nación, lo que implica el relevo del fiscal que la presentó»; cfr. Ley 1708 de 2014, artículo 136, incisos segundo y tercero (texto original), y el acápite 7.5.2 de esta providencia.

⁸⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 37-38 (numeral primero de la parte resolutiva).

autoriza. La segunda irregularidad se dio porque la definición de esa calidad exige plenitud probatoria y contradicción (toda providencia debe fundarse en pruebas legal, regular y oportunamente allegadas⁸⁶, y el afectado tiene derecho a conocer y controvertir en las oportunidades que la ley prevé)⁸⁷. Y la tercera consiste en que un trámite que se decide de plano, sobre observaciones escritas rendidas en tres días, no es escenario para una declaración con vocación de firmeza, que el estatuto reserva a la sentencia y difiere al juicio que se abre con el requerimiento de extinción de dominio⁸⁸. Respecto de Inversiones [REDACTED] S.A.S. el exceso es doble, pues se resolvió la situación de quien no fue convocada al trámite, según quedó advertido en el acápite 7.3.2.

La respuesta al primer problema jurídico es, por tanto, negativa, y el remedio es la revocatoria del numeral primero, pero no la nulidad, que fue descartada en el acápite 7.3.3 y que, en todo caso, solo procede cuando no exista otro medio procesal para subsanar la irregularidad⁸⁹, como en efecto lo es esta alzada. La revocatoria cobija a las cinco destinatarias del pronunciamiento, porque el defecto (la falta de habilitación del juez para adoptarlo en ese trámite) es uno solo y no admite fraccionamiento. Precisa la Sala, además, que nada de lo que aquí se decide comporta reconocimiento ni denegación resolutive de aquella condición, como quiera que el examen de la buena fe que sigue es el que el trámite sí impone (evaluar el fundamento

⁸⁶ Ley 1708 de 2014, artículo 148 (necesidad de la prueba): «Toda providencia debe fundarse en pruebas legal, regular y oportunamente allegadas a la actuación».

⁸⁷ Ley 1708 de 2014, artículo 13, numerales 2 a 4: el afectado tiene derecho a conocer los hechos y fundamentos que sustentan la pretensión «en las oportunidades previstas en esta ley», a oponerse a ella y a presentar, solicitar y participar en la práctica de pruebas.

⁸⁸ Ley 1708 de 2014, artículos 132, según el cual el requerimiento presentado por el fiscal ante el juez «es un acto de parte, mediante el cual se solicita el inicio del juicio y se fija de manera definitiva la pretensión de la Fiscalía frente a los bienes objeto del trámite»— y 145 —la sentencia, precedida del juicio y de los alegatos, declara «la extinción de dominio o su improcedencia»—.

⁸⁹ Ley 1708 de 2014, artículo 86, numeral 5: la nulidad «[s]olo puede decretarse cuando no exista otro medio procesal para subsanar la irregularidad sustancial».

de la pretensión de la Fiscalía) y sus conclusiones operan en ese ámbito, sin la fuerza de cosa juzgada que el estatuto reserva a la decisión definitiva y de fondo⁹⁰.

8.6.2. Segundo problema jurídico: examen de los fundamentos de la desestimación

La motivación del auto recurrido⁹¹ se sostiene sobre catorce fundamentos, que la Sala identifica y confronta en su orden con la ley, con la jurisprudencia constitucional y con las pruebas recaudadas en la fase inicial, además de un defecto transversal de motivación que se examina al final.

a. La fijación provisional de la pretensión

El auto parte de que el despacho «no puede ser desconocedor» de la fijación provisional de 2016, que ya afirmaba la configuración de las causales 1ª, 4ª y 7ª del artículo 16⁹². El argumento no se sostiene, dado que la fijación provisional es un acto de la Fiscalía (provisional por definición), proferido sobre el caudal disponible en 2016; por lo que no vincula al juez ni clausura la fase inicial, cuya finalidad es justamente completar la investigación. Después de la fijación, el mismo órgano practicó pruebas durante años (declaraciones, estudios contables y los informes de policía judicial de 2020, 2021 y 2022) y, con ese recaudo, concluyó que los adquirentes obraron con buena fe

⁹⁰ Ley 1708 de 2014, artículo 12 (cosa juzgada).

⁹¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 17-36 (acápites 11, «Del asunto en particular», y consideraciones que lo preceden).

⁹² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 17: «El Despacho no puede ser desconocedor de la fijación provisional de la pretensión, donde ya se indicaba que, sobre el bien objeto de este requerimiento, se configuran las causales de procedencia...».

exenta de culpa. Por lo tanto, el requerimiento no contradijo la fijación provisional en lo que ella afirmó sobre el origen del bien, que expresamente mantuvo⁹³; sino que complementó lo que aquella solo enunció como inferencia inicial: la situación de los terceros. Luego, oponer la fijación de 2016 como respuesta al requerimiento de 2022 equivale a resolver la cuestión con el estado probatorio anterior a la investigación que debía resolverla.

b. Las decisiones anteriores del mismo juzgado

El auto evocó los radicados 2017-00016, 2019-00039 y 2019-00040, adelantados «bajo una línea argumentativa muy precisa de la Fiscalía 44»⁹⁴. Tampoco de allí puede derivarse la desestimación de improcedencia. Los dos requerimientos de extinción no produjeron pronunciamiento de fondo, pues el primero terminó en nulidad de lo actuado y el segundo fue inadmitido y rechazado por defectos formales⁹⁵, de modo que de ellos no subsiste valoración judicial alguna sobre las causales ni sobre la buena fe. Mientras que el control de legalidad de las medidas cautelares, confirmado en 2020⁹⁶, tuvo por objeto la validez de las medidas bajo un estándar probatorio muy inferior, no la comprobación definitiva de las causales ni la situación de los terceros. De modo que, si esa decisión hubiera cerrado el debate, la fase inicial que continuó carecería de objeto. Ninguna

⁹³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 221 (numerales 11.2 y 11.3) y 253 («como quiera que el bien si tuvo origen en las actividades de narcotráfico que en vida desplegó el señor FRANCISCO IVÁN CIFUENTES VILLA...»).

⁹⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 20: «Todos los anteriores procesos fueron adelantados bajo una línea argumentativa muy precisa de la Fiscalía 44 Delegada...».

⁹⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/09CuadernoNoveno.pdf, pp. 262-264 (auto interlocutorio No. 001 del 23 de enero de 2018, que decretó la nulidad del primer trámite); y 11CuadernoDécimoPrimero.pdf, pp. 113-131 y 134-140 (inadmisión del 19 de junio y rechazo del 11 de julio de 2019 —auto No. 037-2019— del segundo requerimiento).

⁹⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/16CuadernoSegundoMedidasCautelares.pdf, índice electrónico (pp. 277-281), fols. 185-214 (decisión del 19 de junio de 2019) y 248-276 (confirmación del Tribunal Superior de Bogotá, 11 de marzo de 2020).

de esas piezas releva al juez del deber de valorar en conjunto el caudal con que la Fiscalía sustentó su solicitud⁹⁷.

c. El hecho notorio

El auto tuvo por demostrada la actividad de narcotráfico del señor [REDACTED] como «un hecho notorio, fácilmente probado por consulta de fuente abierta»⁹⁸, y de allí derivó, además, que los adquirentes podían conocer el origen espurio del bien. El pasaje que proclama el conocimiento «a nivel nacional e internacional» corresponde a la transcripción de la fijación provisional de 2016⁹⁹. El empleo de la figura es triplemente defectuoso, conforme al marco del acápite 7.5.4. Por su categoría, la dispensa probatoria cubre los hechos evidentes e indiscutidos para la generalidad de las personas, no la atribución de actividades criminales a una persona determinada, fallecida y sin condena; lo que puede ser notorio es el señalamiento, y la fama no es prueba del hecho señalado. Por su fecha, derivar de la notoriedad lo que los adquirentes debían saber exigía situarla en 2011 y 2012, y la providencia no lo hizo (la consulta de fuentes abiertas se practicó con el conocimiento acumulado al año 2023 y las publicaciones de su nota 53 son posteriores a los negocios examinados)¹⁰⁰. Y por la prueba en contrario que el propio expediente contiene, el vínculo solo resultaba develable a partir de información reservada (la nota verbal, el *indictment* y la

⁹⁷ Ley 1708 de 2014, artículo 153: «Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica. El funcionario judicial expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada una de las pruebas...».

⁹⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 22-23: la actividad atribuida «eran un hecho notorio, fácilmente probado por consulta de fuente abierta».

⁹⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 18 (transcripción de la resolución de fijación provisional de la pretensión del 30 de junio de 2016).

¹⁰⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 23, nota 53; y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 22-23: los recurrentes ponen de presente que esa información «se hizo pública a partir del año 2014, como se observa en las noticias citadas por el despacho en el pie de página No. 53».

declaración jurada de una agente de la DEA, incorporados mediante inspección a otro proceso)¹⁰¹, al punto de que ni siquiera los incrementos patrimoniales del vendedor eran detectables sin las búsquedas selectivas en bases de datos que solo el órgano de persecución puede realizar¹⁰².

d. La denuncia anónima

El auto invocó el anónimo que señaló el testaferrato como información «corroborada»¹⁰³. Lo corroborado, sin embargo, fue la existencia y adquisición del predio (un dato objetivo); sobre el conocimiento de los adquirentes, el anónimo solo contiene «simples apreciaciones subjetivas que carecen de un fundamento objetivo verificable», como lo estableció el requerimiento¹⁰⁴. Un señalamiento anónimo sin respaldo objetivo no es prueba de mala fe ni puede fundar, por sí solo, la desestimación¹⁰⁵.

e. La negociación con el Consorcio [REDACTED] S.A.

El auto atribuyó mérito indiciario a la compraventa de diciembre de 2006 con esa sociedad (de la que el señor [REDACTED] fue representante legal, miembro suplente de junta y accionista) y a su resolución de junio de 2007 sin justificación

¹⁰¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 262 (la nota verbal, el indictment y la declaración jurada de una agente de la DEA, relativos a la señora María Patricia Rodríguez Monsalve, «no es de acceso público y común a los ciudadanos, pues la misma fue incorporada a través de una inspección efectuada a un proceso de extinción de dominio»); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, pp. 5-6.

¹⁰² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, p. 7: los incrementos del vendedor «fueron determinados por la Fiscalía en virtud de la función investigativa que desempeña, acudiendo a búsquedas selectivas en bases de datos..., a la cual no tenía acceso la Fiduciaria ni INSIGNIA S.A.».

¹⁰³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 20-21 (transcripción de la fijación provisional) y 32.

¹⁰⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 263: la denuncia anónima «entregó información objetiva verificable sobre la existencia del predio matriz», pero sobre el conocimiento de los adquirentes «expone unas simples apreciaciones subjetivas que carecen de un fundamento objetivo verificable en la realidad».

¹⁰⁵ Ley 1708 de 2014, artículo 148 (necesidad de la prueba): «Toda providencia debe fundarse en pruebas legal, regular y oportunamente allegadas a la actuación».

escrituraria¹⁰⁶. Tal reproche confundió el objeto del juicio, pues ese negocio formó parte de la cadena de tradiciones efectuadas más de cuatro años antes de la constitución de la fiducia. Además, el señor [REDACTED] no figuró en la tradición del inmueble (la compradora fue la sociedad) y su participación en ella solo consta en piezas de la investigación, no en fuente registral ni pública contemporánea al negocio de 2011¹⁰⁷. La supuesta anomalía de la resolución del contrato de compraventa de 2007 es una conducta atribuible al tradente y a un tercero, no a las adquirentes; pues los estudios de títulos que éstas hicieron sobre la cadena de tradiciones no hallaron en esa anotación motivo de reparo o sospecha, ni tenían por qué hacerlo, dado que en virtud del principio de la relatividad de los contratos, los terceros no tienen legitimación para reprochar los actos jurídicos que solo incumben a las partes contratantes¹⁰⁸. De manera que exigir al adquirente que escrutara la composición accionaria de la sociedad compradora (que además es un dato reservado, vedado al público) excede el umbral de la buena fe cualificada. De manera que exigir a un adquirente posterior que descubriera las particularidades de un contrato que ninguna fuente disponible registraba, o que escudriñara en las causas o validez de la resolución de ese negocio jurídico, sería imponerle la carga desmesurada que la jurisprudencia constitucional proscribe. En ese escenario *«las personas estarían obligadas no sólo a realizar los estudios de títulos de los bienes, sino también a efectuar*

¹⁰⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 20-21 (transcripción de la fijación provisional) y 32.

¹⁰⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, p. 5 (anotaciones 19 y 20 del folio 001-32138: compraventa del 12 de diciembre de 2006 y resolución del contrato inscrita el 6 de junio de 2007); 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 261 (el señor Cifuentes Villa «no aparece en la tradición del inmueble, sólo fue gerente de ese consorcio y en esa época también se desconocía su vínculo con actividades ilícitas»); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalía.pdf, p. 7.

¹⁰⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 261 (la acción derivada de la eventual lesión enorme «en noviembre de 2011 se encontraba prescrita»).

meticulosas investigaciones sobre el pasado judicial de los vendedores», perspectiva que «imposibilita y obstruye el tráfico jurídico» e «impone cargas irrazonables e insostenibles»¹⁰⁹.

La resolución de la venta anterior, en suma, no es indicio de nada, porque no guarda concordancia con los otros medios de prueba (es un hecho aislado que no tiene relación con las demás pruebas que obran en la actuación), ni mucho menos muestra convergencia con el hecho que se pretendía tener por probado, dado que materialmente no apunta a desvirtuar la buena fe exenta de culpa de los adquirentes posteriores del predio en cuestión.

f. Los embargos como señal de alerta

Para el auto apelado, el «abundante contenido de embargos» debió alertar a la fideicomitente, pues entre los ejecutantes estaba la señora [REDACTED], exesposa del señor [REDACTED]¹¹⁰. La cronología registral desmiente el reproche. Ese embargo (el único que la actuación asocia al círculo del señor [REDACTED] fue ordenado por oficio del 13 de enero de 2012 y se inscribió el 16 de enero de 2012, esto es, con posterioridad a la promesa (16 de mayo de 2011) y a la escritura (11 de noviembre de 2011); y fue cancelado por terminación del proceso el 12 de julio de 2012, el mismo día en que se inscribió la

¹⁰⁹ Corte Constitucional, sentencia C-327 de 2020, M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez, transcrita en el requerimiento. Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 262-263.

¹¹⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 21 (transcripción que data la orden de embargo el 13 de enero de 2012) y 31 (los embargos «donde los ejecutores también tenían trazas de vínculos con el narcotráfico, concretamente..., tal como lo es la señora Maribel de los Ríos Álvarez»).

transferencia fiduciaria¹¹¹. Tal hecho, no dice nada por sí mismo, pues un adquirente de derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo titular del inmueble solo verifica que el bien no esté afectado por gravámenes reales o medidas cautelares, pero no le es exigible que indague en la causa de tales cautelas o derechos reales realizados por terceros; sobre todo cuando nunca quedó claro (ni siquiera a modo de conjetura) cuál era la supuesta conexión entre la existencia de los embargos y la ausencia de buena fe de las beneficiarias o fideicomisarias. De hecho, si lo que el juzgador pretendía indicar era una posible artimaña de simulación por interpuesta persona, le faltó demostrar en qué consistió el ardid simulatorio, o de qué manera los embargos comportaban la retención de la posesión por el enajenante, más aún cuando, lejos de evidenciar esa *retentio possessionis*, el levantamiento de las cautelas y la transferencia fiduciaria evidenciaron todo lo contrario.

El supuesto indicio no solo no es concordante ni convergente, sino que, ni siquiera, partió de un hecho probado, pues al momento de constitución de la fiducia mercantil el embargo no existía; es decir que la providencia presentó la medida de embargo como alerta que los fideicomisarios debieron atender al negociar, cuando lo cierto es que para ese momento la cautela no existía, lo que entraña una verdadera contradicción.

Los demás embargos anotados en el folio de matrícula del inmueble (de la liquidación obligatoria de ACES, de acreedores

¹¹¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, pp. 6-7: anotación 25 del folio 001-32138 (embargo ejecutivo por cuenta del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín, radicado 2009-00131, demandante Maribel de los Ríos Álvarez, oficio 10 del 13 de enero de 2012, inscrito el 16 de enero de 2012); anotaciones 26 y 27 (cancelación por levantamiento, con certificación de terminación del proceso, inscrita el 12 de julio de 2012); y anotación 28 (transferencia fiduciaria, inscrita el 12 de julio de 2012).

civiles y del cobro coactivo municipal) fueron contingencias comerciales, todas canceladas¹¹², y la escritura los trató por los cauces que el ordenamiento dispone, esto es mediante la protocolización de cada medida, consentimiento escrito del acreedor con invocación del numeral 3 del artículo 1521 del Código Civil y la obligación del tradente de obtener su cancelación en un plazo determinado¹¹³. Un historial de dificultades comerciales del vendedor y de anotaciones comunes y corrientes en todos los folios de inmuebles de cierto valor no son señal de un origen ilícito del bien; ni mucho menos de ausencia de buena fe de los beneficiarios del patrimonio autónomo que lo adquirió.

g. El valor del acto fiduciario

El auto apelado calificó el valor escritural de «irrisorio e irreal», bajo el argumento de que la «plusvalía» frente al precio de 2006 fue inferior al IPC acumulado, y afirmó que «a oculto» se negoció y pagó un mayor valor de veinte mil millones de pesos, «en un acto descollante de la mala fe de los contratantes» orientado a evadir impuestos¹¹⁴. La escritura misma refuta tales especulaciones. En primer lugar, la transferencia de 2011 no fue una compraventa sino una constitución de fiducia mercantil, por lo que no pudo haber “precio” de venta y, por lo mismo, no pudo darse una variación de la “plusvalía”. De hecho, el acto de constitución del fideicomiso no tiene ninguna relación con el

¹¹² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, pp. 4-8 (anotaciones 12 a 15, 17, 18 y 21 a 24 del folio 001-32138 y sus cancelaciones).

¹¹³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/026RespuestOficio265Notaria9Medellín.pdf, p. 10 (escritura pública 2298 de 2011: protocolización de las medidas, invocación del numeral 3 del artículo 1521 del Código Civil, consentimiento escrito del acreedor y obligación del tradente de obtener la cancelación de las cautelares a más tardar el 30 de noviembre de 2011).

¹¹⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 24 (nota 58), 30 y 31: «valor escritural, irrisorio e irreal»; «a oculto se negocia y se paga el mayor valor correspondiente a veinte mil millones de pesos (\$20.000.000.000), en un acto descollante de la mala fe de los contratantes».

precio de los bienes que formarán parte del patrimonio autónomo, por lo que es jurídicamente desacertado comparar el precio de una compraventa anterior con el valor del acto constitutivo de la fiducia. Por lo demás, en la cláusula vigésima segunda de la escritura pública de constitución de la fiducia mercantil se estipuló que, «*[para efectos de derechos notariales e inscripción en la Oficina de Registro]*», el valor del contrato «*corresponde al valor del avalúo catastral del INMUEBLE fideicomitado*»¹¹⁵, lo que no tiene nada de inusual en ese tipo de negocio. Luego, comparar el precio comercial de la compraventa de 2006 con una cuantía determinada con base en el avalúo catastral del predio en 2011 solo para efectos notariales, es operar sobre magnitudes heterogéneas e inconmensurables.

En segundo lugar, la contraprestación real del negocio subyacente a la fiducia (pactada por metro cuadrado certificado por Planeación y Catastro municipales y estructurada por hitos como suele hacerse en este tipo de transacciones) se liquidó en \$19.290.743.500, tal como fue expuesta por el representante de la fideicomitente ante el propio ente investigador, con los soportes contables y la estructura fiscal elaborada por abogados, y la policía judicial verificó su coincidencia sin hallar anomalías¹¹⁶¹¹⁷. Este hecho lo tuvo por corroborado el juez *a quo*, pero de él no se infiere la conclusión a la que llegó y, de hecho, su razonamiento

¹¹⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/026RespuestOficio265Notaria9Medellín.pdf, p. 25 (escritura pública 2298 de 2011, cláusula vigésima segunda): «Para efectos de derechos notariales e inscripción en la Oficina de Registro, se declara que el valor del presente contrato corresponde al valor del avalúo catastral del INMUEBLE fideicomitado que es de... (\$4.878.069.000)».

¹¹⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 227-228 pp. 227-229 (declaración del representante legal de Insignia S.A.: precio pactado por metro cuadrado certificado por Planeación y Catastro municipales, hitos sujetos a licencia y punto de equilibrio, cifra de \$21.750 millones liquidada en \$19.290.743.500). La liquidación en \$19.290.743.500 consta igualmente en la p. 241 del mismo cuaderno (acuerdo privado en el que se ajustó el precio a esa suma).

¹¹⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 230 (ofrecimiento de soportes y estructura fiscal elaborada por la firma Echavarría Abogados) y 253 (verificación del informe de policía judicial No. 12-576834, sin anomalías).

entraña una contradicción, porque si de verdad el precio de la operación fue de aproximadamente \$20.000.000.000, entonces se cae su conjetura del *pretium vilis*, indicio esencial de cualquier acto oculto o simulado. Ello demuestra, en suma, que no hubo ninguna menor “plusvalía” sino, muy al contrario, un mayor precio concordante con el valor comercial del inmueble, lo que denota el verdadero ánimo del tradente de desprenderse de la titularidad del bien. Por lo demás, la magnitud que el auto apelado asumió como precio «real» del inmueble la obtuvo del negocio celebrado con PriceSmart en 2014, sobre otra porción del predio, con otro comprador y en un momento más avanzado del desarrollo urbanístico,¹¹⁸ lo que normalmente incrementa el avalúo comercial. Luego, una valoración retrospectiva elaborada sin ningún criterio técnico no puede tomarse como indicio de simulación, ni mucho menos como prueba para desvirtuar la buena fe exenta de culpa de los fideicomisarios que adquirieron sus beneficios luego de una larga cadena de cesiones de derechos fiduciarios. No existe, en suma, ningún indicio en la variación del precio de negocios incontrastables entre sí.

h. La falta de exigencia de las condiciones resolutorias y el desenglobe del predio

El auto señala que la condición resolutoria pactada en el acto de constitución del fideicomiso fue exigible desde el 11 de julio de 2012 y no tuvo «ninguna aplicabilidad» («palabras muertas» al servicio de una «fachada»), y que Insignia y Alianza Fiduciaria estaban «ilegitimados» para “rescindir” (sic) el contrato

¹¹⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 26 y 33 (el valor «real» se infiere del negocio celebrado con PriceSmart Colombia S.A.S. en 2014 sobre el Lote Etapa 1).

o desenglobar el predio sin convocar al tradente¹¹⁹. El texto del instrumento y la naturaleza del instituto de la fiducia mercantil invierten esa premisa. La fiducia mercantil es irrevocable por regla general y solo se deduce su revocabilidad en dos situaciones legales taxativas: (i) como derecho del fiduciante “*cuando se hubiere reservado esa facultad en el acto constitutivo*” (artículo 1236, numeral 2 del Código de Comercio); y (ii) como causal legal de extinción del negocio fiduciario “*por revocación del fiduciante, cuando expresamente se haya reservado ese derecho*” (artículo 1240, numeral 11, *ejusdem*).

De manera que el hecho de que el contrato de fiducia no se haya “resuelto”, no es ninguna anomalía sino la regla general de esta especie de negocio jurídico. Es más, de conformidad con lo establecido en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, la resolución solo procede en los contratos bilaterales (en los que coexisten obligaciones sinalagmáticas) y de prestaciones concomitantes; lo que de plano descarta la posibilidad de resolver un contrato de fiducia, pues no es bilateral (se constituye entre el fideicomitente la fiduciaria y, a veces, no siempre, los fideicomisarios o beneficiarios, quienes por lo general van adhiriendo al contrato matriz mediante sucesivos contratos de vinculación) y es de ejecución sucesiva, pues su suerte depende del cumplimiento de la finalidad en etapas. De suerte que haber estipulado que la transferencia fue «*irrevocable, firme e irresoluble*», ni añade ni quita nada al tipo legal, como quiera que, con o sin esa cláusula, la naturaleza irrevocable e irresoluble de la fiducia es imperativa y no forma parte del poder

¹¹⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 25-26 («Por esta potísima razón se encontraban ilegítimados de hacer rescisión del contrato o divisiones o desenglobes de la propiedad») y 32 (la condición resolutoria como «palabras muertas» al servicio de una «fachada»).

dispositivo de los intervinientes en ese negocio; es decir que la irrevocabilidad e irresolubilidad de la fiducia no es una opción sino un mandato de la ley civil y mercantil para proteger los derechos de personas que no fueron parte contractual (como los fideicomisarios, beneficiarios o adherentes), pero a quienes el contrato irradia sus efectos desde el momento de su vinculación o adherencia posterior.

La cláusula de “irresolubilidad”, en suma, es completamente usual en este tipo negocial, cuya función es asegurar la firmeza de la titularidad del patrimonio autónomo frente a quienes se vinculan a él (beneficiarios, cesionarios de los derechos fiduciarios y adquirentes dentro del proyecto). De ahí que la ausencia de «resolución» no esconde designio alguno, sino que realiza el efecto lícito y querido del diseño del negocio.

No es cierto, por tanto, que el fideicomitente haya renunciado voluntariamente *«a ejercer cualquier acción resolutoria derivada del precio o la forma de pago»*,¹²⁰ pues, como se explicó, en la fiducia mercantil ni hay precio (porque éste es exclusivo de la compraventa), ni hay resolución por previsión expresa de normas no supletivas. Por tanto, no hay en tal hecho ningún indicio de simulación u ocultamiento, ni existe ninguna posibilidad legal de que lo haya, por las razones que se dejaron consignadas. La elucubración del juzgador no fue, entonces, más que el producto del desconocimiento de las instituciones del derecho privado.

¹²⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/ C02CuadernoDespacho/ 026RespuestOficio265Notaria9Medellin.pdf, pp. 10-11 (escritura pública 2298 de 2011): la transferencia «es irrevocable, firme e irresoluble, renunciando el TRADENTE a ejercer cualquier acción resolutoria derivada del precio o la forma de pago»; y, de no cumplirse las condiciones, «EL FIDEICOMITENTE, dentro de un plazo adicional de un (1) mes..., podrá, a su elección», optar por las alternativas allí pactadas.

En cuanto a las «condiciones» que el auto apelado echó de menos, se debe aclarar que no operaban de pleno derecho, ni ameritaban la terminación de la fiducia, toda vez que, conforme al propio instrumento, vencido el plazo pactado sin obtenerse las licencias o el punto de equilibrio, «*EL FIDEICOMITENTE, dentro de un plazo adicional de un (1) mes (...), podrá, a su elección*», acudir a las alternativas allí convenidas¹²¹; lo que es completamente normal en este tipo de operaciones. Se trataba, pues, de opciones contractuales en cabeza del fideicomitente, y no de una condición resolutoria con la aptitud de extinguir el negocio, pues generalmente cuando no se obtienen las licencias dentro del plazo pactado (lo que es un álea), las partes buscan alternativas para cumplir el mandato legal, esto es lograr el fin que se propusieron en el contrato de fiducia, quedando la extinción del negocio fiduciario como última opción que, normalmente, requiere concepto previo de la Superintendencia Financiera. Más que un ejercicio legítimo de una facultad, la no extinción de la operación fiduciaria es una pauta legal de conducta en esta clase de negocio, y no unas «palabras muertas» al servicio de una «fachada».

Tampoco había «rescisión» posible, pues esa figura la asocia el ordenamiento exclusivamente a la lesión enorme en la compraventa, ajena al acto fiduciario, y la acción que de ella hubiera podido derivarse respecto de la tradición del predio matriz estaba prescrita desde antes del negocio, como lo precisó

¹²¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/ C02CuadernoDespacho/ 026RespuestOficio265Notaria9Medellin.pdf, pp. 10-11 (escritura pública 2298 de 2011): la transferencia «es irrevocable, firme e irresoluble, renunciando el TRADENTE a ejercer cualquier acción resolutoria derivada del precio o la forma de pago»; y, de no cumplirse las condiciones, «EL FIDEICOMITENTE, dentro de un plazo adicional de un (1) mes..., podrá, a su elección», optar por las alternativas allí pactadas.

el requerimiento¹²². No hay, en suma, en la falta de «rescisión» del negocio fiduciario ningún indicio de simulación u ocultamiento.

La ejecución del negocio de tracto sucesivo, lejos de detenerse, siguió el curso normal para la consecución de la finalidad que se propuso el acto constitutivo, pues consta en el registro y en el expediente que en el año 2013 se modificó el contrato, en diciembre del mismo año se obtuvieron las licencias urbanísticas, y en el año 2014 se hizo el desenglobe, loteo y venta de la Etapa 1 del proyecto¹²³. La afirmación de la providencia de que la obtención de las licencias «no se encuentra demostrado en el expediente»¹²⁴ carece de respaldo probatorio, pues contradice las resoluciones de la Curaduría Primera Urbana de Medellín que obran en el cuaderno No. 18¹²⁵, en contravía del deber de apreciación conjunta de la prueba¹²⁶.

i. Las exigencias a la fiduciaria

El auto afirmó que «*no existe evidencia demostrativa*» de la diligencia de Alianza Fiduciaria S.A., y le reprochó no haber investigado el patrimonio y la trazabilidad de los recursos del tradente conforme a los deberes del sector financiero,

¹²² Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 261 (la acción derivada de la eventual lesión enorme «en noviembre de 2011 se encontraba prescrita»).

¹²³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, p. 8 (anotación 33: escritura pública 2837 del 26 de julio de 2013, aclaración, adición y modificación del contrato de fiducia; anotaciones 34 y 35: escritura pública 229 del 30 de enero de 2014, corrección de linderos y loteo); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 24-25 (otrosies, licencias y punto de equilibrio).

¹²⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 25: «Situación que no se encuentra demostrado en el expediente, la obtención de la licencia de urbanismo y construcción, el permiso de la aeronáutica civil y el punto de equilibrio».

¹²⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, p. 24 (Resoluciones C1-PUG-13-1380, C1-PUG-13-1382 y C1-PUG-13-1384 del 20 de diciembre de 2013, Curaduría Primera Urbana de Medellín, fols. 230 a 255 del cuaderno No. 18).

¹²⁶ Ley 1708 de 2014, artículo 153: «Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica. El funcionario judicial expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada una de las pruebas...».

concluyendo que su omisión «*sólo se traduce como complicidad en el lavado de capitales*»¹²⁷. El estándar invocado (el del profesional sometido a vigilancia estatal) es el correcto, pero su aplicación, no. La prueba de la conducta de la fiduciaria obra en el caudal: sus instrumentos de conocimiento del cliente y la declaración de su oficial de cumplimiento¹²⁸, examinados en original por el órgano titular de la carga probatoria¹²⁹, **que** concluyó de manera expresa e individualizada que su actuación fue de buena fe exenta de culpa¹³⁰. La providencia no se ocupó de esas piezas y solo declaró inexistente la evidencia sin examinar la existente, con nueva infracción del artículo 153 de la Ley 1708 de 2014.¹³¹

j. Las cargas de las cesionarias y de Inversiones AIU S.A.S.

Para el suscriptor del auto, la cesión de derechos fiduciarios «no transfiere más derechos» que los del cedente, y Umbral Propiedad Raíz S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S. e Inversiones ■■■ S.A.S. estaban obligadas a «*auscultar sobre los capitales legítimos de sus socios comerciales*» y el origen de los bienes¹³². El momento de calificación de esas sociedades es

¹²⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 27 («no existe evidencia demostrativa que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a través de sus representantes y agentes, actuara de manera diligente») a 30 («su conducta omisiva sólo se traduce como complicidad en el lavado de capitales»).

¹²⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, p. 7 (declaraciones del oficial de cumplimiento de Alianza Fiduciaria y de los abogados de Bancolombia). Cfr. 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 254-255 (formato único de vinculación del 6 de noviembre de 2011 y consultas en listas restrictivas de Naciones Unidas y OFAC).

¹²⁹ Ley 1708 de 2014, artículo 152: «por regla general, la Fiscalía General de la Nación tiene la carga de identificar, ubicar, recolectar y aportar los medios de prueba que demuestran la concurrencia de alguna de las causales previstas en la ley para la declaratoria de extinción de dominio y que el afectado no es titular de buena fe exenta de culpa».

¹³⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 260-261: el comportamiento de «INSIGNIA S.A., UMBRAL PROPIEDAD RAÍZ S.A. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FIDUCIARIA ALIANZA S.A. e INVERSIONES AIU S.A.S. fue de buena fe exenta de culpa».

¹³¹ Ley 1708 de 2014, artículo 153: «Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica. El funcionario judicial expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada una de las pruebas...».

¹³² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 32-33 (la cesión «no transfiere más derechos, obligaciones y cargas» que las del cedente; las cesionarias «estaban en la obligación

agosto de 2012, cuando las cesionarias entraron a la estructura mediante los respectivos contratos de cesión. Memórese que en la cesión del 8 de agosto de 2012 Insignia cedió a Umbral y a AyC sendas terceras partes de sus derechos fiduciarios; mientras que el 20 de agosto del mismo año las tres transfirieron sus derechos a Inversione [REDACTED], sociedad que ellas mismas constituyeron el 12 de junio de 2012 con un tercio cada una. En esos dos negocios, la persona «al otro lado de la mesa» a quienes las adquirentes debían «conocer» eran: frente a Umbral y AyC, Insignia (la cedente); y para [REDACTED] sus propias socias. De manera que sus contrapartes contractuales fueron Insignia S.A. y la sociedad que ellas mismas constituyeron; es decir que no eran en modo alguno extrañas a las que había que investigar. En todo caso, el deber de conocimiento que el auto echa de menos aparece satisfecho en los dos extremos que el caudal documenta: los perfiles de las sociedades fueron verificados por la propia policía judicial sin hallazgo adverso, y los estudios de seguridad incorporados al expediente cubrieron al tradente y a las tres sociedades, con verificación de antecedentes, agencias regulatorias y listas internacionales, todas con resultado negativo¹³³. Respecto de Inversiones AIU S.A.S., a lo dicho en el acápite 7.6.1 se suma que el requerimiento concluyó igualmente su buena fe exenta de culpa¹³⁴.

k. El incremento patrimonial de Insignia S.A.

legal y financiera de auscultar sobre los capitales legítimos de sus socios comerciales, así como acerca del origen de los bienes objeto de la empresa»).

¹³³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 258-260 (estudios de seguridad incorporados al expediente: verificación de antecedentes, agencias regulatorias y listas internacionales —OFAC (Clinton), FBI, INTERPOL, entre otras— respecto del tradente y de las sociedades Insignia S.A., Umbral Propiedad Raíz S.A.S. y Arquitectura y Concreto S.A.S., con resultado negativo).

¹³⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 260-261: el comportamiento de «INSIGNIA S.A., UMBRAL PROPIEDAD RAÍZ S.A. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FIDUCIARIA ALIANZA S.A. e INVERSIONES AIU S.A.S. fue de buena fe exenta de culpa».

Con apoyo en el informe No. 12-414300, el auto destacó un incremento patrimonial «por justificar» del año gravable 2014, por \$1.710.000.000, y anotó que *«por ese mero hecho también se podría enrutar la acción de extinción de dominio»*¹³⁵. El acervo probatorio responde el argumento: el informe complementario No. 12-576834, del 21 de octubre de 2022, validó la explicación rendida por la revisoría fiscal y el representante legal de la sociedad, conforme a la cual la partida correspondió al reconocimiento contable y fiscal del aporte de la tercera parte de los derechos fiduciarios (\$3.330.000.000) a Inversiones ■■■ S.A.S.¹³⁶ Una partida que la investigación posterior halló justificada no configura la causal cuarta del artículo 16 (que exige un incremento *no* justificado) ni demuestra nada sobre el conocimiento del origen del bien en 2011; y la propia providencia reconoció las limitaciones del análisis que invocó, al anotar que se realizó desde 2012 «faltándole a la Fiscalía mucha pericia probatoria»¹³⁷.

1. La inviabilidad del proyecto inmobiliario

El auto descartó la seriedad de la inversión porque la estructura carecía de licencias urbanísticas y de programas concretos, lo que hacía el proyecto «inviable», y porque la Etapa 2 podría alcanzar un valor de más de veinte mil millones de pesos

¹³⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 33: «por ese mero hecho también se podría enrutar la acción de extinción de dominio»; allí mismo, la providencia anota que el análisis se realizó desde 2012 «faltándole a la Fiscalía mucha pericia probatoria».

¹³⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 242 (informe No. 12-414300: incremento por justificar solo para el año gravable 2014, por \$1.710.000.000) y 244-245 (informe No. 12-576834 del 21 de octubre de 2022: validación de la carta explicativa de la revisoría fiscal y del representante legal de Insignia S.A. del 15 de junio de 2022, sobre el aporte del 33,33% de los derechos fiduciarios —\$3.330.000.000— a Inversiones AIU S.A.S.).

¹³⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 33: «por ese mero hecho también se podría enrutar la acción de extinción de dominio»; allí mismo, la providencia anota que el análisis se realizó desde 2012 «faltándole a la Fiscalía mucha pericia probatoria».

según el negocio con PriceSmart¹³⁸. Se trata de una valoración *ex post* de una decisión empresarial de 2011 y 2012, formulada con el desenlace conocido una década después, y desmentida por los hechos que el propio expediente registra, pues las licencias se obtuvieron en diciembre de 2013, el loteo se formalizó y la Etapa 1 se vendió en 2014 por \$24.656.933.594, mientras el fideicomiso continuó activo¹³⁹. La gestión de licencias siempre se hace en la fase preliminar de todo proyecto inmobiliario y con posterioridad a la adquisición del suelo; y su resultado incierto pertenece al riesgo del negocio. De hecho, la consecución de las licencias ambientales, urbanísticas y de construcción forma parte del punto de equilibrio técnico, que junto con el punto de equilibrio financiero son los hitos que determinan la viabilidad (mas no el éxito) del desarrollo constructivo. De manera que la premisa de la que partió el juzgador no es más que una conjetura sin la aptitud de conformar una inferencia indiciaria por carecer del hecho probado que le serviría de fundamento.

m. Los estudios especializados, las listas restrictivas y las consultas «posteriores»

El auto reprochó la ausencia de «estudios de títulos especializados con enfoque de extinción de dominio», de consultas OFAC o Lista Clinton y de reportes SARLAFT al tiempo de la negociación, y descartó las «consultas posteriores»¹⁴⁰. Tres

¹³⁸ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 33-34 (proyecto «inviabile» y «oneroso y escandaloso valor de más de veinte mil millones de pesos que podría alcanzar a adquirir la «etapa 2», tal como nos demostró el negocio realizado con PriceSmart»).

¹³⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 24-25 (licencias de diciembre de 2013); 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, p. 8 (anotaciones 33 a 35); y 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 231 (el fideicomiso «sigue activo con su contabilidad y con sus informes periódicos») y 246-247 (venta del Lote Etapa 1 a PriceSmart Colombia S.A.S. por \$24.656.933.594).

¹⁴⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 34: no obran «estudios de títulos especializados con enfoque de extinción de dominio», consultas OFAC o Lista Clinton ni

razones desvirtúan el reproche.

La primera consiste en que la ley no consagra esa tarifa de diligencia¹⁴¹; el estándar constitucional se satisface con actos positivos de averiguación y verificación propios del tráfico jurídico ordinario, sin cargas investigativas desmesuradas (acápite 7.5.3).

La segunda, radica en que los sistemas de prevención que el auto echa de menos gravan a las entidades vigiladas del sector financiero (así lo evidenció su propio recuento normativo¹⁴²), y la única de las afectadas sometida a ellos (la fiduciaria) los aplicó, según lo estableció la Fiscalía¹⁴³.

Vale la pena precisar que en la regulación colombiana antilavado hay dos mundos: (i) el sector financiero (bancos, fiduciarias, vigiladas por la Superintendencia Financiera), obligadas a adoptar mecanismos de prevención desde los años noventa (Decreto 1872/1992, arts. 102-104 del EOSF, SIPLA de 1996) y, en la época de los negocios, al SARLAFT. De las afectadas, la única en este mundo –se reitera– es Alianza Fiduciaria y el requerimiento estableció que cumplió sus deberes de conocimiento del cliente.

«reporte de SARLAFT», y «no son de recibo como presupuesto de buena fe consultas posteriores a la realización del negocio jurídico».

¹⁴¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, p. 8 (la ley no exige estudios de títulos especializados para extinción de dominio; el sistema de administración de riesgos del sector real solo fue exigible a partir de 2015).

¹⁴² Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 28-30 (recuento del Decreto 1872 de 1992, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de la Ley 190 de 1995 y de la Circular Externa 61 de 1996, referidos a las entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera).

¹⁴³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 260-261: el comportamiento de «INSIGNIA S.A., UMBRAL PROPIEDAD RAÍZ S.A. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FIDUCIARIA ALIANZA S.A. e INVERSIONES AIU S.A.S. fue de buena fe exenta de culpa». Cfr. igualmente las pp. 254-255 del mismo cuaderno: estudio de conocimiento del cliente conforme a la normativa entonces vigente —Circular Básica Jurídica 07 de 1996 de la Superintendencia Bancaria, con sus modificaciones—, formato único de vinculación del 6 de noviembre de 2011, consultas en listas de Naciones Unidas y OFAC y declaración del oficial de cumplimiento.

El otro sector es el real (empresas comerciales e industriales no financieras, vigiladas por la Superintendencia de Sociedades), del cual forman parte Insignia, Umbral y Arquitectura y Concreto (constructoras). Para ellas no existía en 2011 y 2012 ningún sistema obligatorio de administración del riesgo de lavado. El primero solo vino a ser exigible a partir del año 2015, en virtud de la Circular Externa 100-00005 del 17 de junio de 2014 de la Superintendencia de Sociedades (régimen de autocontrol y gestión del riesgo LA/FT para grandes empresas, antecedente de lo que hoy se conoce como SAGRILAF, cuya forma actual es de 2020).¹⁴⁴ De manera que es un error de derecho atribuir a las sociedades no sujetas a vigilancia deberes inexistentes para el momento de celebración de los negocios investigados.

La tercera razón que desvirtúa el razonamiento del juez de origen consiste en que la diligencia previa existió y está probada (el estudio de títulos y la consulta ante la propia Fiscalía se pactaron como presupuesto del negocio y se surtieron antes de la promesa¹⁴⁵), y las verificaciones que acompañaron la ejecución escalonada del negocio no son «consultas posteriores» reconstruidas para el proceso, sino diligencia continuada de un contrato cuya contraprestación se extendió, por hitos, hasta 2014.¹⁴⁶

¹⁴⁴ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, p. 8 (la ley no exige estudios de títulos especializados para extinción de dominio; el sistema de administración de riesgos del sector real solo fue exigible a partir de 2015).

¹⁴⁵ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, p. 227 (declaración del representante legal de Insignia S.A.: «que pasaran los estudios jurídicos, para eso se hizo la consulta en la Fiscalía, el estudio de títulos que no arrojó ninguna alarma y condicionaron el negocio además a que tuvieran la licencia de construcción»).

¹⁴⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalia/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 227-228 pp. 227-229 (declaración del representante legal de Insignia S.A.: precio pactado por metro cuadrado certificado por Planeación y Catastro municipales, hitos sujetos a licencia y punto de equilibrio, cifra de \$21.750 millones liquidada en \$19.290.743.500). La liquidación en \$19.290.743.500 consta igualmente en la p. 241 del mismo cuaderno (acuerdo privado en el que se ajustó el precio a esa suma).

n. La autonomía y la imprescriptibilidad de la acción

El auto concluyó su motivación recordando que la acción extintiva es autónoma e imprescriptible, que la ausencia de condenas o antecedentes no libera de ella y que las alegaciones civiles son «materia de otras ramas del derecho»¹⁴⁷. Esas características son ciertas (acápite 7.5.1) y la Sala no funda en la falta de condenas conclusión alguna sobre las causales. Pero operan sobre el presupuesto de la acción, no sobre su límite, pues no dispensan al Estado de la carga de desvirtuar la buena fe exenta de culpa¹⁴⁸ ni restan mérito al corpus probatorio que la acredita. El argumento del juzgador entraña, además, una contradicción insalvable, pues mientras descartó por «ajenas al ordenamiento extintivo» las alegaciones civiles de los opositores, fundó sus sospechas, precisamente, en vicisitudes civiles del negocio, tales como las condiciones resolutorias (jurídicamente inviables), la legitimación para rescindir un negocio que es irrevocable (porque la rescisión es exclusiva de la compraventa y, además, estaba prescrita), precios de una operación compleja de tracto sucesivo en la que no hubo precio (porque este es la prestación propia de la venta), y “plusvalías” determinadas sin el más mínimo rigor técnico.

ñ. El defecto transversal: la motivación

A lo anterior se suma un déficit que atraviesa toda la providencia. Los memoriales con que los apoderados

¹⁴⁷ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, pp. 35-36.

¹⁴⁸ Ley 1708 de 2014, artículo 152: «por regla general, la Fiscalía General de la Nación tiene la carga de identificar, ubicar, recolectar y aportar los medios de prueba que demuestran la concurrencia de alguna de las causales previstas en la ley para la declaratoria de extinción de dominio y que el afectado no es titular de buena fe exenta de culpa».

coadyuvaron la improcedencia fueron enunciados en el acápite noveno y no recibieron ninguna respuesta¹⁴⁹; y la desestimación se construyó sin confrontar el análisis del requerimiento, pues el recurso de la Fiscalía destacó, con razón, que «brilla por ausencia» la exposición de los motivos del desacierto¹⁵⁰, y lo ilustró el reproche a la ventana temporal del análisis financiero, formulado sin examinar sus razones metodológicas¹⁵¹. Conforme al acápite 7.5.4, la carga de motivación se acentuaba frente a la valoración del órgano técnico que, tras años de investigación, concluyó la improcedencia. Se trata, con todo, de una motivación incompleta y no de una ausencia total, por lo que el defecto no comporta nulidad y se subsana con la decisión de fondo que aquí se adopta.

8.6.3. Conclusión sobre el segundo problema jurídico

Ninguno de los motivos en que se fundó la desestimación resiste la confrontación con la ley, la jurisprudencia y las pruebas. Se demostró que los supuestos “indicios” en que se apoyó el sentenciador para adoptar su decisión en realidad no son tales, sino meras conjeturas. Unos no parten de hechos probados sino de especulaciones, o de premisas positivamente desvirtuadas, como la notoriedad del vínculo, que nunca se probó ni se fechó para 2011; la denuncia anónima, que solo contiene apreciaciones subjetivas; el embargo de la exesposa, que no existía cuando se aportó el inmueble a la fiducia; el precio

¹⁴⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 10 (acápite 9); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/039RecursoApelacionFranciscoSintura.pdf, pp. 16-17 (censura por infracción del numeral 4 del artículo 49 de la Ley 1708 de 2014).

¹⁵⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/038RecursoApelacionFiscalia.pdf, p. 5: «brilla por ausencia las razones por las cuales el análisis de la Fiscalía es desacertado».

¹⁵¹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 33: «por ese mero hecho también se podría enrutar la acción de extinción de dominio»; allí mismo, la providencia anota que el análisis se realizó desde 2012 «faltándole a la Fiscalía mucha pericia probatoria».

irrisorio, que no fue precio ni menor; el pago “a oculto” de un mayor valor que, además de ser una premisa contradictoria con el *pretium vilis*, estaba declarado y documentado ante la propia Fiscalía; la ausencia de licencias y de diligencia de la fiduciaria, desmentida por pruebas que el auto no examinó; y el incremento patrimonial de Insignia S.A., que la investigación halló justificado. Otras inferencias partieron de hechos ciertos de los cuales no se sigue (*non sequitur*) lo que el auto infirió: de una fijación provisional y de trámites terminados sin decisión de fondo no se deduce mala fe alguna; de una compraventa ajena, resuelta y salida de la cadena de tradiciones cuatro años atrás, no se deduce el conocimiento del adquirente; del no ejercicio de una resolución del conytrato de fiducia legalmente imposible no se deduce simulación; y de la omisión de sistemas de cumplimiento entonces inexigibles no se deduce culpa. Y el residuo, apreciado en conjunto, carece de la gravedad, concordancia y convergencia que exige la prueba indiciaria,¹⁵² como quiera que las sospechas del auto recayeron sobre conductas del tradente o de terceros, o sobre circunstancias sobrevinientes, pero ninguna converge sobre el único hecho que había que indicar: que cada adquirente conocía, podía conocer, o estaba obligado a conocer el origen ilícito del bien al tiempo de celebrar su propio negocio. De manera que la presunción de buena fe del artículo 7º permanece intacta, pues la carga probatoria del artículo 152 quedó satisfecha en el sentido del requerimiento (no en el del auto apelado), y la pretensión de declaratoria de improcedencia es, en consecuencia, fundada.

En contraste, el requerimiento de improcedencia se apoyó

¹⁵² Código General del Proceso, artículos 240 («Para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso») y 242 (el juez los apreciará en conjunto «teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas»).

en un caudal que acredita la realidad y el pago del negocio, los actos positivos de verificación anteriores y concomitantes a la adquisición de cada afectada y la imposibilidad de conocer, con las fuentes disponibles en 2011 y 2012, el vínculo del bien con la actividad ilícita de origen¹⁵³. La presunción de buena fe que ampara a cada adquirente¹⁵⁴ no fue desvirtuada, pues la carga que el artículo 152 impone al Estado no se satisface con conjeturas retrospectivas ni con dispensas probatorias mal aplicadas, y la valoración conjunta del recaudo¹⁵⁵ conduce a la misma conclusión a la que llegó el órgano de persecución: la pretensión de declaratoria de improcedencia es fundada.

8.6.4. La decisión que corresponde: revocatoria y sentencia de improcedencia

El auto recurrido se revocará en su integridad: el numeral primero, por el exceso examinado en el acápite 7.6.1; el numeral segundo, porque la pretensión que desestimó es fundada; y los numerales tercero y cuarto (la devolución de la carpeta y el relevo del fiscal), porque son consecuencia legal de una desestimación que desaparece.

La decisión sustitutiva tiene la forma señalada en la ley. Conforme al inciso segundo del artículo 136, cuando la pretensión de improcedencia resulta fundada el juez «emitirá la respectiva sentencia, contra la cual procede únicamente el

¹⁵³ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 253 y 260-261.

¹⁵⁴ Ley 1708 de 2014, artículo 7º: «Se presume la buena fe en todo acto o negocio jurídico relacionado con la adquisición o destinación de los bienes, siempre y cuando el titular del derecho proceda de manera diligente y prudente, exenta de toda culpa».

¹⁵⁵ Ley 1708 de 2014, artículo 153: «Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica. El funcionario judicial expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada una de las pruebas...».

recurso de apelación»¹⁵⁶: la declaratoria de improcedencia es, por diseño legal, una decisión con naturaleza de sentencia y no de auto. Al revocar la desestimación y hallar fundada la pretensión, corresponde a la Sala adoptar la decisión que el *a quo* debió proferir, dado que su competencia se extiende a los asuntos inescindiblemente vinculados al objeto de la impugnación¹⁵⁷, con la forma que la ley le asigna. Esta providencia, en cuanto acoge el requerimiento, constituye la sentencia de improcedencia prevista en la norma, y como decisión definitiva y de fondo produce los efectos de cosa juzgada del artículo 12 de la Ley 1708 de 2014.

Se reitera que su adopción por primera vez en esta sede no compromete garantía alguna, pues si la Corte Constitucional, al examinar los artículos 11 y 65 de este estatuto, encontró ajustado a la Carta que la decisión extintiva (la más gravosa del sistema) pueda adoptarse por primera vez en segunda instancia sin ulterior recurso¹⁵⁸, con mayor razón la decisión favorable a los afectados, que el propio órgano de persecución solicitó y que ambos recurrentes reclaman es susceptible de declaración en esta sede. Por lo demás, devolver la actuación para que el juzgado profiera una decisión de sentido ya definido solo aplazaría, en una actuación cuya fase inicial corre desde 2016, la definición cuya demora la jurisprudencia constitucional califica de lesiva de las garantías de plazo razonable y de acceso a la administración de justicia (acápite 7.2).

¹⁵⁶ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 13; Ley 1708 de 2014, artículo 136, inciso segundo (texto original): «En caso de considerar fundada la pretensión de improcedencia emitirá la respectiva sentencia, contra la cual procede únicamente el recurso de apelación».

¹⁵⁷ Ley 1708 de 2014, artículo 72: «En la apelación, la decisión del superior se extenderá a los asuntos que resulten inescindiblemente vinculados al objeto de impugnación».

¹⁵⁸ Corte Constitucional, sentencia C-406 de 2021, M.P. Diana Fajardo Rivera, que declaró exequibles el artículo 11 y las expresiones acusadas del artículo 65 de la Ley 1708 de 2014.

La improcedencia comporta el levantamiento de las medidas cautelares decretadas el 30 de junio de 2016¹⁵⁹. Como el inmueble se encuentra en destinación provisional desde 2017 y en proceso de enajenación temprana desde 2018¹⁶⁰, sin que en la actuación conste su resultado (el traslado que este despacho ordenó en junio de 2025 permanece sin respuesta¹⁶¹), se ordenará a la administradora informar al juzgado de origen, en término perentorio, el estado de ese proceso. En caso de que el bien permanezca en el patrimonio autónomo, se cancelarán las medidas cautelares en el respectivo folio de matrícula y cesará la destinación provisional; pero si hubiere sido enajenado, la restitución recaerá sobre el producto de la venta, conforme al régimen legal de administración del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado¹⁶². Los memoriales de impulso radicados a lo largo de 2026 quedan con esta decisión respondidos de fondo.

9. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Especializada en Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

¹⁵⁹ Archivo: 01PrimeraInstancia/C01CuadernosFiscalía/13CuadernoDécimoTercero-Requerimiento.pdf, pp. 137-138 (resolución de medidas cautelares del 30 de junio de 2016, oficio 20165400066331 del 12 de julio de 2016 y acta de secuestro del 2 de agosto de 2016).

¹⁶⁰ Archivo: 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/009CumplimientoOficio125SNR.pdf, pp. 11-12 (anotaciones 3 y 4 del folio 001-1165695); y 01PrimeraInstancia/C02CuadernoDespacho/036AutoImpruebaProcedencia.pdf, p. 8.

¹⁶¹ Archivo: 02SegundaInstancia/010ConstanciaComunicacion.pdf, p. 1.

¹⁶² Ley 1708 de 2014, artículo 90: el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR en su integridad el auto interlocutorio No. 035 del cinco (5) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), proferido por el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado en Extinción de Dominio de Antioquia, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO. En su lugar, y con la naturaleza de sentencia que el inciso segundo del artículo 136 de la Ley 1708 de 2014 (texto original) asigna a la decisión que acoge el requerimiento, **DECLARAR FUNDADA** la pretensión de declaratoria de improcedencia presentada el veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintidós (2022) por la Fiscalía Veintiséis Especializada de la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio y, en consecuencia, **DECLARAR LA IMPROCEDENCIA** de la acción de extinción de dominio respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-11 [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, plenamente identificado en el acápite 3 de esta providencia.

TERCERO. ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares de suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro que pesan sobre el citado inmueble, decretadas mediante resolución del treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016). Por conducto del juzgado de primera instancia, librense las comunicaciones correspondientes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., a la Fiscalía General de la Nación, al

Ministerio de Justicia y del Derecho y a las demás entidades a que haya lugar.

CUARTO. ORDENAR a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. que, dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación de esta decisión, informe al juzgado de primera instancia el estado del proceso de enajenación temprana del inmueble, iniciado mediante la Resolución 03885 del tres (3) de agosto de dos mil dieciocho (2018). Si el bien hubiere sido enajenado, la restitución a que haya lugar recaerá sobre el producto de la venta, conforme al régimen legal de administración del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, en la forma que disponga el juez de primera instancia en ejecución de lo aquí resuelto.

QUINTO. DEVOLVER la actuación al juzgado de origen para lo de su cargo. Contra esta providencia no procede recurso alguno y queda ejecutoriada el día de su suscripción, conforme al artículo 61 de la Ley 1708 de 2014.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DAVID LEONARDO SANDOVAL MELÉNDEZ
Magistrado

RAMÓN ANDRÉS PALACIOS LÓPEZ
Magistrado

(En situación administrativa)¹⁶³
ÓSCAR ORLANDO GUARÍN NIETO
Magistrado

¹⁶³ Permiso concedido por la Presidencia del Tribunal Superior de Medellín.

Firmado Por:

David Leonardo Sandoval Melendez
Magistrado
Sala Despacho 003 Penal Extinción De Dominio
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Ramon Andres Palacios Lopez
Magistrado
Sala 001 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:

f4f704dc287d2f7a935abe0491d2a377c65b5052ab92413a13
0a7e656a6a83fd

Documento generado en 08/09/2026 04:03:15 PM

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

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>