

Señor (a)  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. (REPARTO)**  
Ciudad.

**ASUNTO: ACCIÓN DE TUTELA DE MARTHA ROCIO HENAO MUÑOZ CONTRA  
LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. Y BIENES E  
INMUEBLES ROJAS S.A.S.**

**OSCAR JULIÁN OQUENDO VILLACREZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 87'714.430 expedida en Ipiales (Nariño), abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 91.853 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **MARTHA ROCIO HENAO MUÑOZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51'713.058 expedida en Bogotá D.C., y de la menor **GABRIELA SOFÍA CANTOR HENAO**, identificada con la tarjeta de identidad número 1.142.114.030 expedida en Bogotá D.C., por medio del presente escrito manifiesto que **FORMULO ANTE SU DESPACHO ACCIÓN DE TUTELA** en contra de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, persona jurídica identificada con el NIT. Número 9002654083, y la sociedad **BIENES E INMUEBLES ROJAS S.A.S.**, persona jurídica identificada con el NIT. Número 9002654083, con el fin de lograr la protección efectiva de los derechos constitucionales fundamentales de Acceso a la Administración de Justicia (Art. 229 Cons. Pol.), Debido Proceso (Art. 29 Cons. Pol.), a la Vivienda Digna y Protección de los Derechos de los Menores de Edad (Art. 44 Cons. Pol.), y en los tratados internacionales ratificados por Colombia que por integrar el bloque de constitucionalidad de acuerdo con el artículo 93 ibidem, tal y como será expuesto en el presente escrito; por lo que solicito se acojan las siguientes:

**I. PETICIONES**

- 1. SE DECLARE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE ACCIÓN DE TUTELA COMO MENCANISMO TRANSITORIO, Y EN CONSECUENCIA SE TUTELEN LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES FUNDAMENTALES** al Acceso a la Administración de Justicia (Art. 229 Cons. Pol.), Debido Proceso (Art. 29 Cons. Pol.), a la Vivienda Digna y Protección de los derechos de los menores de edad (Art. 44 Cons. Pol.), a favor de la señora MARTHA ROCIO HENAO MUÑOZ y la menor GABRIELA SOFÍA CANTOR HENAO.
- 2. Como consecuencia de lo anterior petición, SE ORDENE A LAS ENTIDADES TUTELADAS SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y BIENES E INMUEBLES ROJAS S.A.S., SE ABTENGAN DE LLEVAR A CABO EL TRÁMITE DE LA ENAJENACIÓN TEMPRANA hasta tanto el Juzgado Primero (1) Penal Especializado de Extinción de Dominio emita la decisión de fondo dentro del proceso con radicado 2017 - 036 -1.**

Las peticiones enunciadas tienen como sustento los siguientes:

**II. HECHOS**

**CUESTIÓN PREVIA:** Antes de desarrollar la descripción fáctica que sirve de origen, procedencia y oportunidad a la acción constitucional intentada, es del caso indicar que la protección que se pretende respecto del inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50 N - 20306042, se deriva de la vinculación del mismo al proceso que por extinción del derecho de dominio se siguió en su primera etapa (investigación) ante el Despacho de la Fiscalía Treinta y Ocho (38) Especializada de la Dirección Nacional Especializada de Extinción del Derecho de Dominio dentro del proceso con radicación 10411, y actuamente ante el Juzgado Primero (1) Penal Especializado de Extinción del Dominio de Bogotá D.C., seguido, entre otras personas, en contra del señor HONORATO GÓMEZ FORERO, por hechos relacionados con la investigación adelantada en contra de personas naturales y jurídicas por la conducta de captación masiva y habitual de dineros sin autorización de la Superintendencia Bancaria a través de la sociedad Comercializadora D & G World Business, y que en desarrollo de esa actividad fueron adquiridos unos bienes que ahora se encuentran vinculados dentro del proceso de extinción del derecho de dominio, sin que a la fecha se haya emitido decisión de fondo, lo que hace ver la ambivalencia en que se encuentran los terceros perjudicados con bienes que fueron adquiridos bajo el título tercería de buena fe.

El inmueble antes referenciado y vinculado al proceso de extinción del derecho de dominio, en la actualidad es de propiedad de mi poderdante (MARTHA Rocío HENAO Muñoz), y su compañero permanente (WILLIAM GERMÁN CANTOR FORERO), adquirida en legal forma para ser catalogados como verdaderos terceros de buena fe exentos de culpa tal y como se expondrá en este escrito, y que por eso se le debe respetar su derecho de propiedad hasta tanto se culmine el proceso de extinción del derecho de dominio, y no se proceda a la enajenación temprana como acto previo a la decisión final, puesto que eso pone en un estado de desventaja del núcleo familiar de tal entidad que solo por vía de la acción de tutela como mecanismo transitorio se logra su protección, más cuando se viene atravesando la crisis económica derivada de la pandemia por Covid 19 Coronavirus, que dificultaría la consecución de un inmueble en donde pueda habitar la familia.

Desde el punto de vista procesal, y con ocasión de la radicación del escrito de requerimiento de procedencia de la extinción del derecho de dominio por parte de la Fiscalía Treinta y Ocho (38) Delegada ante los Jueces Penales del Circuito Especializado Adscrita a la Dirección Nacional Especializada de Extinción del Derecho de Dominio, la actuación fue asignada para su conocimiento y decisión al Juzgado Primero (1) Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá D.C., en donde se le asignó la radicación 2017 - 036 -1; actuación que en la actualidad se encuentra surtiendo la segunda instancia ante la Sala Penal del Tribunal Superior de Bogotá D.C.<sup>1</sup>, debido

---

<sup>1</sup> La remisión de la actuación a la segunda instancia por parte del Juez de conocimiento de la acción de extinción del derecho de dominio, se llevo a cabo mediante oficio número 110 del cuatro (4) de septiembre de 2020, luego desde la fecha de los hechos que se investigan en el proceso y cuando se presenta esta

a la interposición del recurso ordinario de apelación por parte de sujetos procesales que se vieron perjudicados con la decisión por la cual se resolvió negar unas pruebas solicitadas, sin que a la fecha en que se presenta esta acción constitucional haya sido emitida decisión alguna, o sea, no hay un avance procesal generando un sentimiento de mora en la definición de fondo la acción de extinción del derecho de dominio.

Ahora bien, dentro de la oportunidad consagrada en la Ley 1708 de 2014, mediante apoderado mi representada y su compañero permanente, elevaron oposición a la pretensión extintiva presentada por la Fiscalía General de la Nación por intermedio de su Delegada, respecto del bien referido en líneas pasadas, haciendo una trazabilidad o estudio de los negocios jurídicos válidamente celebrados en relación con el mismo, hacían ver la buena fe ausente de culpa en que actuaron los actuales titulares del derecho de dominio del inmueble de la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N- 20306042, de ahí que sea la oportunidad de exponer el traslado del derecho de dominio que se ha surtido en torno al bien referido, y así determinar la procedencia de una protección anticipada o excepcional del derecho del núcleo familiar de mí poderdante en ejercicio de la acción constitucional de tutela como mecanismo transitorio mientras se define de fondo la acción de extinción del derecho de dominio, en aras de evitar un perjuicio irremediable e inminente de no proceder de conformidad con las peticiones relacionadas al inicio de este escrito de tutela.

En relación con el traslado del derecho de dominio sobre el bien inmerso en el trámite de extinción de dominio y que tiene relevancia para la acción de tutela intentada como mecanismo transitorio, hacemos la siguiente relación de los actos de disposición que sirven para aclarar la razón que le asiste a mi poderdante para oponerse a la acción de extinción del derecho de dominio. Los actos con sus consiguientes registros en el certificado de libertad y tradición se pueden enlistar así:

- En la anotación número 005, que tiene como origen la Escritura Pública número 1496 del diecisiete (17) de julio de 2008<sup>2</sup>, extendida en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la entidad financiera Leasing de Crédito S.A. Helm Financial Services, transfiere de dominio a título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar a FORERO GÓMEZ ROSA HELENA y GÓMEZ ZABALA HONORATO.

---

acción de tutela, ha transcurrido al menos un término de once (11) años, y no se han tenido mayor avance del proceso extintivo.

<sup>2</sup> Este registro es de suma importancia para los efectos del presente documento, habida cuenta que ahí se establece la fecha a partir de la cual se habla del traslado del derecho de dominio que dió origen para la imposición de medidas cautelares a cargo del proceso de extinción del derecho de dominio, y que dará buena cuenta de la trazabilidad de los posteriores adquirientes y finalmente a mi poderdante, haciendo ver la diferencia en meses y años que sirven para determinar la lejanía con el acto espurio generador de la duda por parte de la Fiscalía General de la Nación, y que conllevó al inicio y desarrollo de la acción de extinción de dominio.

- En la anotación número 008, se registra la Escritura Pública número 1790 del catorce (14) de noviembre de 2008, extendida en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C., por medio de la cual FORERO GÓMEZ ROSA HELENA y GÓMEZ ZABALA HONORATO, transfieren a título de venta el inmueble a la señora MAHECHA VILLALOBOS LOLA.
- En la anotación número 009, se registra la Escritura Pública número 33 del veinte (20) de enero de 2009, extendida en la Notaría Segunda (2) de Zipaquirá, por medio de la cual se registra la venta del bien de MAHECHA VILLALOBOS LOLA a RINCÓN FORERO HÉCTOR ORLANDO.
- En la anotación número 010, se registra la Escritura Pública número 1772 del catorce (14) de agosto de 2009 de la Notaría Segunda (2) de Zipaquirá, por medio de la cual el señor RINCÓN FORERO HÉCTOR ORLANDO, transfiere el inmueble a título de venta a la señora RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA. Había transcurrido un tiempo de un (1) año y veintiocho (28) días desde la compra de este bien por parte de la persona de la cual se derivan los actos tildados de irregulares en el proceso de extinción de dominio y referidos en la anotación 005 del certificado de libertad y tradición del inmueble.
- En la anotación número 011, se registró la Escritura Pública número 9667 del veinte (20) de diciembre de 2011 de la Notaría Novena (9) de Bogotá D.C., mediante la cual la señora RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA, constituye hipoteca del inmueble en favor de INVERSIONES SEIS POR SEIS LTDA.
- En la anotación número 012, se registró el oficio número 2307 del ocho (8) de agosto de 2012, del Juzgado Veintinueve (29) Civil Municipal de Bogotá D.C., por medio del cual se hace efectiva la medida cautelar de embargo dentro del proceso ejecutivo con acción personal de ROBLES DE RUIZ ARACELI a RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA, dentro del radicado 2012-0889.
- En la anotación número 013, se registra el oficio número 1028 del primero (1) de abril de 2013, proveniente del Juzgado Veintinueve (29) Civil Municipal de Bogotá D.C., en donde se ordena la cancelación de anotación 012.
- En la anotación número 014, se registra el contenido del oficio número 1028 del primero (1) de abril de 2013, por medio del cual el Juzgado Veintisiete (27) Civil del Circuito de Bogotá D.C., ordena la medida la cautelar de embargo dentro del proceso ejecutivo con acción real con radicado 2013 – 00129, siendo demandante INVERSIONES SEIS POR SEIS LTDA., y demandada RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA.
- En la anotación número 015, se registra el oficio número 14865 del diecisiete (17) de noviembre de 2015 del Juzgado Segundo (2) de Ejecución Civil del Circuito de Bogotá D.C., por medio del cual se ordena la cancelación de la medida cautelar de embargo dentro

del radicado 2013 - 129 donde INVERSIONES SEIS POR SEIS LTDA., es la demandante y RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA es la demandada.

- En la anotación número 016, se registra el oficio número 14865 del diecisiete (17) de noviembre de 2015, por medio del cual el Juzgado Segundo (2) de Ejecución Civil del Circuito de Bogotá D.C., ordena el embargo dentro del proceso ejecutivo con acción personal dentro del radicado 2012 – 0889, a título de remanentes y donde deben ser puestos a disposición del Juzgado Veintinueve (29) Civil Municipal de Bogotá D.C., a cargo del proceso de ROBLES DE RUIZ ARACELI a RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA.
- En la anotación número 017, por oficio número 36650 del diecinueve (19) de julio de 2016, el Juzgado Dieciocho (18) de Ejecución Civil Municipal de Bogotá D.C., ordenó la cancelación de la anotación número dieciséis (16).
- En la anotación número 018, se registró la Escritura Pública número 2956 del siete (7) de agosto de 2016, extendida en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá D.C., por medio de la cual la señora RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA, vende el inmueble a CANTOR FORERO WILLIAM GERMÁN y a HENAO MUÑOZ MARTHA ROCÍO<sup>3</sup>. Mírese como esta es la escritura por medio de la cual mi poderdante funge como compradora en compañía de su compañero permanente, y si se compara con la fecha referida en la anotación 005 se tiene que ha transcurrido un término aproximado de ocho (8) años y veintiún (21) días, tiempo bien considerable para alegar la existencia de actos de dilación o distracción de bienes por parte de los vinculados dentro del proceso de extinción de dominio dentro de los que se encuentra el señor HONORATO GÓMEZ ZABALA, lo que debería ser tenido como un hecho indicador de un indicio de falta de participación en actos ilegales, es más, es diciente esa diferencia temporal puesto que desde la fecha de adquisición el bien no ha salido del patrimonio (propiedad) de mi poderdante y su pareja; incluso, es el bien en donde tienen radicada su residencial y domicilio, y por ello es que incluso fue afectada al régimen de vivienda familiar como se indica a continuación.
- En la anotación número 019, se registra la Escritura Pública número 2956 del siete (7) de septiembre de 2016, de la Notaria Cuarenta y

---

<sup>3</sup> Importante es apreciar como desde la fecha en que fue adquirido el inmueble por parte de la señora LADY DIANA RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ, y hasta cuando fue objeto de venta el mismo estuvo en su patrimonio por un término de seis (6) años, once (11) meses y siete (7) días, refiriendo ello una estabilidad que sería inexplicable si lo que se pretende es extender un manto de duda sobre la adquisición del bien, pues la lógica y la experiencia indican que lo normal es mantener el bien un escaso tiempo y no ponerlo como garantía de algunos créditos para evitar su persecución en vías de una acción judicial de carácter ejecutivo como lo que se puede observar en el presente evento, lo que a todas luces hace ver la ausencia de participación en hecho alguno que contrarie la buena fe de esta persona y de mi poderdante quien adquiere el bien luego de un prolongado periodo de tiempo desde el acto jurídico (negocio) de enajenación del bien desde el origen espurio y hasta la fecha en que fue adquirido.

Siete (47) de Bogotá D.C., por medio de la cual se realiza una Afectación a Vivienda Familiar al Inmueble, suscrita por WILLIAM GERMÁN CANTOR FORERO y MARTHA Rocío HENAO MUÑOZ. Mírese la intención de permanencia del grupo familiar en el inmueble, tanto así que el mismo fue afectado a favor de la menor GABRIELA Sofía CANTOR HENAO, que conlleva a una limitación en la enajenación del mismo en la medida que de así pretender proceder debe adelantarse una actuación tendiente a desafectar el bien a la vivienda familiar, luego es un aspecto que debe ser tenido en cuenta para los efectos de ver el “animus” en su compra alejado a todo acto que contravenga la buena fe que se presume a nivel constitucional y que en este caso es calificada como ausente de culpa, pues a la fecha en que se hace la afectación no había vestigio alguno de un proceso que se viniera adelantando en contra del mismo. En pocas palabras, estaba ausente de cualquier vicio que lo hiciera de dudosa procedencia.

- En la anotación número 020, se registró el oficio número 3664 de fecha dos (2) de noviembre de 2016, de la Fiscalía Treinta y Ocho (38) de Extinción de Dominio, por el cual se ordena a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte inscribir la Medida Cautelar de Embargo, Secuestro y consecuente Suspensión de poder dispositivo del inmueble de matrícula inmobiliaria Nro. 50N- 20306042 localizado en la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa No 2, que es el que corresponde al proceso de extinción de dominio. Mírese como esa medida se decreta y práctica luego de poco menos de ocho (8) años de los hechos tildados de ilegales, y que el señor HONORATO GÓMEZ ZABALA realizará la venta a una tercera persona, y esta a otros llegando al final de la cadena de enajenaciones legales a mi poderdante, y como es lógico suponer y determinar con la revisión del certificado de libertad y tradición del bien que antes de la fecha indicada en este acápite **no** aparecía ningún señalamiento o anotación que hiciera suponer que el inmueble tenía alguna restricción sobre su dominio, por lo que mi poderdante y su pareja lo adquieran al no encontrar ninguna limitación que no le permitían adquirir la casa.
- En la anotación número 021, se registró el oficio número 5400108891 de fecha dos (2) de noviembre de 2016, de la Fiscalía Treinta y Ocho (38) de Extinción de Dominio, por el cual se ordena a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte inscribir la prohibición judicial de suspensión del poder dispositivo.
- En la anotación número 022, se registró la Resolución Administrativa número 3759 de fecha cinco (5) de julio de 2018, por medio de la cual la Sociedad de Activos Especiales de Bogotá D.C., dispone la transferencia de dominio para enajenación temprana a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.E.
- En la anotación número 023, se registró la Resolución número 708 de fecha ocho (8) de junio de 2020, por medio de la cual se hace la disposición provisional del bien a Bienes e Inmuebles Rojas S.A.S. Este aspecto es bien sabido que se trata del paso previo a la

enajenación temprana del bien aún cuando en el proceso de extinción del derecho de dominio no haya sentencia que decida de fondo el asunto, y sin que haya un estudio del caso concreto para determinar en forma preliminar la procedencia o no de la oposición a la intención extintiva.

Cuestión diversa y adicional a lo antes explicado, es lo relacionado con las medidas cautelares que fueron decretadas y practicadas dentro de unos procesos ejecutivos adelantados en contra de la entonces propietaria del inmueble, señora RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA, las que fueron de conocimiento por parte de mi representada y su compañero permanente al momento de adquirir el inmueble, puesto que precisamente el pago de esas obligaciones formaba parte del valor de la casa; o sea, los adquirientes CANTOR FORERO WILLIAM GERMÁN y HENAO MUÑOZ MARTHA Rocío eran plenamente consientes de las afectaciones de orden civil y gravámenes contractuales que afectaban el inmueble, y los aceptaron, por lo que esa determinación fue expuesta en el contrato de promesa de venta extendida el veintinueve (29) de octubre de 2014, que se allega a título de prueba documental y por eso es que dentro del valor del contrato se incluyó el pago de las obligaciones ejecutadas ante la Jurisdicción Civil para así lograr llevar a cabo la tradición del inmueble, pero aparte de esas medidas cautelares no había ningún registro adicional que limitara la negociación y adquisición por mi representada.

Y es que el certificado de libertad y tradición de un inmueble es un documento de "carácter público" al ser emitido por una autoridad que forma parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, lo que de entrada le otorga un valor mayor al contenido del mismo como consecuencia de la presunción de autenticidad. De otra parte, el objeto o finalidad del documento no es otro que dar a conocer al público en general el historial y estado actual de un bien raíz con la determinación de los actos jurídicos (negocios jurídicos o actuación equivalente) de los que ha sido objeto el inmueble, así como de las personas que ostentan la calidad de titulares de algún derecho real principal o accesorio, al igual que las garantías o cargas que recaen sobre el mismo, y hasta las limitaciones y controversias dentro de las cuales puede estar inmerso. No es nada distinto que a una hoja de vida y de ruta del bien inmueble.

En simples y llanas palabras, el certificado de libertad y tradición determina los titulares del derecho de dominio sobre un bien raíz, así como los actos jurídicos de relevancia para ser conocidos por quienes pretendan desarrollar alguna negociación, e incluso saber la imposibilidad de su negociación en eventos en los cuales aparece registrada una medida limitativa como embargos y prohibiciones de enajenación; y hasta, el riesgo de hacerse a un litigio cuando lo que existe es un registro de demanda.

Así pues, el fin del registro no es otro que dar a conocer a la comunidad en general el estado actual de un bien, por ello es que ese instrumento toma la calidad de ser fuente de publicidad y oponibilidad de lo que en el documento del registro aparece.

**Publicidad** que se identifica con la idea de difusión o divulgación de algo, y que en este caso el documento en comentario permite obtener la información sobre el inmueble en tiempo real, o sea, la existente y registrada para la fecha en que es solicitado en las oficinas de registro de instrumentos públicos y privados, o vía internet en uso de las herramientas tecnológicas válidamente reconocidas como forma de obtención de este tipo de información. Y esa publicidad se hace más patente en la medida que el certificado lo puede solicitar cualquier persona sin que sea necesario demostrar algún interés en su expedición, pues la sola limitación se determina con la obligación de pagar el importe de su expedición cuya tarifa la fija la Superintendencia de Notariado y Registro.

**Oponibilidad** que es una cualidad que se deriva de la publicidad, puesto que nadie puede controvertir el contenido de las anotaciones del registro para la fecha de su consulta. Es más, se presume que la persona conoce del estado actual del historia del bien en tanto y en cuanto a que su consulta es de obligatoria ejecución para los eventos en los cuales se pretende disponer de su propiedad, por eso forma parte de los documentos que se protocolizan en la escritura pública de venta, al tiempo que su consulta, estudio y revisión minuciosa comporta una carga propia de la sagacidad negocial, por ello es que nadie puede alegar un estado de cosas en que se encuentra un bien si para la fecha del negocio o la consulta del certificado de libertad y tradición existía una anotación que pueda llamar la atención a las partes como puede suceder con un embargo o una prohibición de negociación.

En fin, lo que se pretende en este momento no es nada distinto que llamar la atención que lo que aparece registrado en el certificado de libertad y tradición para la fecha de una negociación es lo que los contratantes pudieron observar y ninguna carga adicional se les puede imponer, pues esa obligación registral esta a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro como autoridad registral, y de las autoridades judiciales cuando se quiere ligar el bien a una actuación de esa naturaleza, de ahí que cuando no hay una anotación que limite la negociación de un bien conlleva a la total certeza o seguridad jurídica de tal entidad que ningún manto de duda se puede derivar de un negocio jurídico celebrado a la luz de la legislación civil y/o comercial según sea el caso.

Ciertamente, si lo expuesto en líneas pasadas se acompasa con los hechos sucedidos en relación con la adquisición del inmueble por parte de mi poderdante y su compañero permanente, y se hace un paralelo con los registros existentes, vigentes y validos para la fecha en que se celebró la compraventa, nos asiste la razón para predicar que no había un registro proveniente de la Fiscalía que adelantaba para el siete (7) de agosto de 2016 la investigación dentro del proceso de extinción del derecho de dominio, por eso es que era de imposible conocimiento de CANTOR FORERO WILLIAM GERMAN y HENAO MUÑOZ MARTHA Rocío la existencia de una limitación para la fecha de adquisición del bien inmueble, pues nada se decía en torno al proceso de extinción del dominio.

Para cerrar esta parte debemos predicar que para el veintinueve (29) de octubre de 2014 que fue la fecha en que se llevo a cabo la celebración del contrato de promesa de venta, y para el siete (7) de agosto de 2016 fecha en que se celebró la compra del inmueble, **no** había anotación alguna que previniera a los terceros interesados (publicidad) ni mucho menos a mi poderdante (oponibilidad) de la existencia de una prohibición o limitación en la adquisición del bien, por lo que no se le puede pedir un ejercicio mayor o diligencia propia que se pide a un ciudadano puesto en esa misma situación, luego es dable predicar no solo la existencia de una buena fe en la celebración de un contrato que de por sí se presume en un todo de acuerdo con el artículo 83 de la Constitución Política, sino que esta es ausente de culpa dado que se ejerció todo acto necesario para la compra del bien con dineros provenientes de fuente lícita tal y como fue expuesto ante la autoridad competente en el proceso de extinción del dominio, lo que debe limitar el ejercicio de la posibilidad de la venta temprana del inmueble afectado con vivienda familiar a favor de la menor GABRIELA SOFÍA CANTOR HENAO, y así y solo así proteger los derechos fundamentales cuya cobertura en forma provisional se solicita en ejercicio de la acción constitucional de tutela.

### **III. FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA ACCIÓN DE TUTELA AL CASO CONCRETO**

En este acápite nos ocuparemos de hacer un estudio concreto al caso que nos ocupa, y así determinar la procedencia de la acción constitucional respecto de los derechos cuya protección se pretende en forma provisional.

- **EL DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.** "Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado". En los anteriores términos se plasma en nuestra Constitución Política el derecho de acceso efectivo, eficiente y oportuno del ciudadano a la administración de justicia como forma de evitar la dilación injustificada en la toma de una decisión con efectos de cosa juzgada y ejecutoriedad que defina de fondo un asunto puesto en conocimiento de la justicia: ahí el ejercicio "efectivo" del derecho en estudio, puesto que toda actuación dilatada e inoportuna no es más que una vulneración al artículo 229 de la Constitución Política.

Y es que como lo ha sostenido con el grado de acierto que le asiste a la H. Corte Constitucional, que al referirse al derecho en estudio lo hizo en este tenor: "De esta forma, el derecho de acceso a la administración de justicia constituye un presupuesto indispensable para la materialización de los demás derechos fundamentales, ya que, como ha señalado esta Corporación "no es posible el cumplimiento de las garantías sustanciales y de las formas procesales establecidas por el Legislador sin que se

garantice adecuadamente dicho acceso"<sup>4</sup>, pero en todo caso debe estar conjugada la posibilidad de obtener una decisión acorde a la integridad del orden jurídico planteado al caso concreto para determinar si hay paso a una protección excepcional o no, puesto que bien puede suceder (y ello pasa dentro del proceso de extinción del derecho de dominio) que partiendo el legislador de la presunción que toda persona que se vea incurso en un proceso de extinción de dominio tienda a dilatar su definición, por lo que abrió el camino a la denominada enajenación temprana sin importar la calidad que ostenta quien ve en grave riesgo y peligro parte de su patrimonio.

Y es que esa forma de "vender" los bienes que se encuentren dentro de un proceso de extinción del derecho de dominio sin haber sido vencido dentro de un proceso, es tanto como adelantar una decisión, sin importar si con ello se deja de lado un derecho de igual linaje constitucional como es el de la propiedad privada (Art. 58 Const. Pol.), y si con la enajenación temprana se priva de una residencia, de un domicilio a un núcleo familiar dentro de los cuales uno de sus miembros es un menor de edad, a todas luces origina el derecho a que se pueda hacer uso de la Acción de Tutela como forma de proteger el derecho como mecanismo provisional hasta tanto se defina de fondo el proceso de extinción del derecho de dominio: ahí el objeto perseguido en esta oportunidad, pues no es ajustado a derecho que a una familia se le prive del inmueble donde vienen desarrollando su domicilio por el solo hecho de verse incurso en un proceso de extinción del derecho de dominio en donde presentó oposición a la misma dada su condición de terceros de buena fe exenta de culpa.

Como se evidencia, ante los hechos descritos en este documento se determina que existe en este momento un proceso de extinción del derecho de dominio que se adelanta, entre otros, en contra del señor HONORATO GÓMEZ ZABALA, el cual se sigue ante el Juzgado Primero (1) Penal del Circuito Especializado de Extinción del Derecho de Dominio, dentro del radicado 2017 - 036 - 1 (RAD. 10411 ED), en donde resultó vinculado el inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de propiedad de mi poderdante MARTHA ROCIO HENAO MUÑOZ y su compañero permanente GERMÁN WILLIAM CANTOR FORERO, en donde se hizo ejercicio del derecho de defensa mediante la presentación de escrito de oposición a la acción intentada por el Estado, pero es cierto y conocido que ese tipo de procesos son de dilatada duración dada la naturaleza del asunto y la complejidad del trámite procesal, y por eso es que incluso se impuso la figura de la enajenación temprana lo que deja entrever es que si bien es cierto frente a la defensa del patrimonio de mi representada existe un acción judicial como es la de extinción del derecho de dominio la cual es de efectividad dilatada en el tiempo, hace que la acción de tutela se erige como un medio de defensa judicial eficaz e idóneo, en la medida que se busca la protección a la familia, y a ésta a contar con un domicilio hasta tanto haya una decisión definitiva, por eso es que se adelanta la tutela como un mecanismo

---

<sup>4</sup> Sentencia T – 799 del veintiuno (21) de octubre de 2011. M.P. Dr. HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO.

transitorio en espera que haya una sentencia de fondo que ponga fin a la acción en referencia.

"En esa medida, es importante tener en cuenta que el derecho de acceso a la justicia no se verifica únicamente con el hecho de acudir ante los jueces competentes, sino que implica que la persona que acude obtenga una solución de fondo pronta, cumplida y eficaz. Por ello, cuando quien concurre a la jurisdicción no obtiene respuesta de fondo en un término razonable, por razones imputables al aparato judicial, se puede concluir que existe vulneración del derecho de acceso efectivo a la administración de justicia"<sup>5</sup>. Y esa dilación o tardanza dentro de un proceso de extinción del derecho de dominio y en especial en el que nos ocupa en esta oportunidad, es tan evidente que siendo hechos acecidos en los años 2007 y hasta octubre de 2008<sup>6</sup> tan solo hasta el 2018 se viene a tomar una medida cautelar en relación con unos bienes dentro de los cuales se encuentra el de propiedad de mi poderdante, y que desde esas fechas hasta el momento en que se presenta la acción constitucional ningún avance considerable se ha obtenido a nivel procesal, pero contrario a ello la administración sí a actuado para no solo sacar el bien del comercio sino que ha hecho una serie de disposiciones encaminadas no solo a la administración del bien sino a la preparación de una enajenación temprana, como si con ello se diera respeto a los derechos de los terceros que se han opuesto a la intención de extinción bajo la confianza legítima que la administración de justicia tratará su proceso en cumplimiento de los términos procesales, sin que ello sucediera así: Así pues no queda otro camino que el uso de la acción de tutela como un mecanismo transitorio en espera del resultado de la acción de extinción del derecho de dominio, so pena de entender que los derechos de los terceros se ven vulnerados por un demorado actuar de la autoridad judicial.

---

<sup>5</sup> T – 608 del doce (12) de diciembre de 2009. Magistrado Ponente GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. Es más, en esta decisión se llama la atención en la dilación o mora de las autoridades judiciales involucradas en el asunto que comprobó que el accionante no obtuvo una solución de fondo, pronta, cumplida y eficaz al acudir a la jurisdicción, derivados de debates en la parte inicial del proceso lo cual generó un retraso injustificado que le es imputable al aparato judicial, y por ende acogió la pretensión de la acción de tutela. Hecho análogo se presenta en los procesos de extinción del derecho de dominio en donde el trasegar procesal es dilatado hasta más no pensar, pero es un hecho que no puede ser asumido por el administrado sino por la administración que esta en el deber de superar todos los obstáculos para lograr una decisión acorde a la legalidad en el menor tiempo posible, y con observancia en los términos establecidos a nivel legal.

<sup>6</sup> Periodo temporal contenido en el folio 2 del escrito por el cual se solicita el inicio del juicio de extinción de dominio por parte de la Fiscalía Treinta y Ocho (38) Especializada, fechado al veintisiete (27) de abril de 2017. Mírese como luego de un transcurso de nueve (9) años aproximadamente desde la fecha de los hechos que investigaba la Fiscalía es que se toma un camino decidido en la acción de extinción del derecho de dominio, sin pensar que dentro de ese periodo extenso de tiempo el bien objeto de la medida bien pudo pasar aun tercero, cuarto, quinto, sexto y demás personas ajenas al hecho generador del proceso extintivo. La pasividad es evidencia de una falta de ejercicio oportuno de la administración de justicia.

Mírese como esa actuación ágil que se peticiona en el proceso donde mi poderdante no se encuentra vinculada en forma directa en el proceso de extinción del derecho de dominio sino que lo ha hecho como una tercera de buena fe exenta de culpa no ha sido atendida, por ello es que incluso, y conocedora de ello las autoridades internacionales han recalcado esa eficacia judicial y que esta sea efectiva para efecto de evitar perjuicios irremediables, y no solo en sede penal (como se piensa en forma reiterada) sino que esa protección de decisión eficiente se refleja en sede de asuntos de naturaleza civil, laboral o de otra entidad, siendo reflejo de ello la Convención Americana sobre Derechos Humanos "Pacto de San José de Costa Rica" aprobada por Colombia mediante la Ley 16 del treinta (30) de diciembre de 1972, que al referirse a las Garantías Judiciales, en el artículo 8 enuncia en su primer numeral: "... 1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral o de cualquier otro carácter".

En fin, el objeto de la presente acción es la de obtener un acceso efectivo a la administración de justicia con miras a lograr que en forma transitoria se disponga la no venta o enajenación temprana del inmueble de propiedad de mi poderdante, y que esa protección se dé hasta tanto se tome una decisión de fondo con efecto de cosa juzgada dentro del proceso de extinción del derecho de dominio que se sigue ante el Juzgado Primero (1) Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio, dentro del radicado 2017 – 036 – 1 (RAD. 10411 ED), y todo para así poder proteger el derecho del núcleo familiar de MARTHA ROCIO HENAO MUÑOZ, GERMÁN WILLIAM CANTOR FORERO y la menor GABRIELA SOFIA CANTOR HENAO a una vivienda digna mientras se decide su oposición soportada sobre la base de un tercería de buena fe exenta de culpa.

Por eso es que el derecho de acceso a la administración de justicia se justifica en la medida de poder contar con la intervención del Juez de Tutela para la protección de derechos constitucionales fundamentales de un grupo familiar, sin tener que ver sus manos atadas a la sola actuación de una autoridad de la administración ajena a la jurisdiccional, cuyo objetivo no es otro que enajenar los bienes y luego, dependiendo la decisión del Juez, determinar si debe devolver el importe dinerario o darse por titular como consecuencia de la extinción. Esto es lo que se quiere evitar en forma transitoria, vale decir y valga la reiteración: que la acción de tutela tenga eficacia mientras se toma una decisión de fondo por la autoridad competente para el estudio de la extinción del dominio.

- **EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO.** Según lo dispone el inciso primero del artículo 29 de la Constitución Política: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas"<sup>7</sup> (Subrayado

---

<sup>7</sup> Sobre el debido proceso en sede administrativa, seguimos de cerca el contenido de la Sentencia T – 550 de 1992, que en un aparte de su texto refiere: "En conclusión, la Corte Constitucional entiende como "proceso" administrativo, para

fuerza de texto), lo que hace entrever que en todo tipo de actuación donde se vea inmersa la autoridad pública se debe atender con celo máximo el derecho del ciudadano a que le sea aplicado y respetado el proceso debido, pues no habría razón jurídicamente entendible que quien se vea inmerso en un proceso ya sea como directo vulnerador de la legalidad, o como sucede en muchas ocasiones en un proceso de extinción del derecho de dominio en donde pueden presentarse personas que alegan ser terceros de buena fe y si a ellos no se les da la posibilidad de ejercer su derecho de contradicción es tanto como darle al postulado constitucional un desvalor.

Referente a la decisión de enajenación temprana por parte de la autoridad competente, esta se toma a nivel administrativo mediante la emisión de una Resolución que así lo dispone, y muestra de ello en el presente caso se evidencia en la anotación número 022 el registro a cargo de la matrícula inmobiliaria número 50N - 20306042, la Resolución Administrativa número 3759 de fecha cinco (5) de julio de 2018, por medio de la cual la Sociedad de Activos Especiales de Bogotá D.C., dispone la transferencia de dominio para enajenación temprana a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.E., la que por razones obvias se debe entender que tiene efectos particulares respecto de quien aparezca registrado un derecho real, y lo que es peor, que sus efectos son adversos al libre ejercicio del derecho de dominio o propiedad, puesto que no solo se limita cualquier negociación sino el registro de cualquier acto jurídico que tenga efecto en el bien sustraído de la negociación.

No obstante tener efectos jurídicos respecto de un bien y por ende en el patrimonio de una persona, ese acto administrativo no es objeto de notificación a quien pueda verse perjudicado con esa decisión en vías que ejerza el derecho de contradicción o defensa que tiene su soporte en el derecho al debido proceso. O sea, el debido proceso implica la posibilidad de controvertir con fundamentos serios una decisión de la administración para que esta tome ejecutoria y firmeza cobijado con la presunción de legalidad en su contenido, por ello es que si no se faculta al ciudadano para ejercer ese control vía recursos ordinarios ninguna acción distinta a la tutela le queda para así hacer valer su contradicción, puesto, y se repite hasta la saciedad, si esa decisión se toma al interior de una entidad ajena a la judicial lógico es que se le otorgue la facultad de recurrir y así atender la definición del debido proceso a la luz de la Constitución en su artículo 29.

Y es que ese debido proceso en relación con la decisión de la administración ajena a la judicial, es desatendido en este evento, puesto

---

los efectos del artículo 29 de la Constitución Política, “un conjunto complejo de circunstancias de la administración que le impone la ley [al Estado] para su ordenado funcionamiento, para la seguridad jurídica de los administrados y para la validez de sus propias actuaciones, ya que su inobservancia puede producir sanciones legales de distinto género. Se trata del cumplimiento de la secuencia de los actos de la autoridad administrativa, relacionados entre sí de manera directa o indirecta, y que tienden a un fin, todo de acuerdo con disposición que de ellos realice la ley.”

que solo se tiene conocimiento de la transferencia de dominio para enajenación temprana cuando se expide el certificado de libertad y tradición, pero ante ese registro no hay cabida a recurso en relación con el contenido de la decisión anotada en la matrícula inmobiliaria, ni siquiera a nivel judicial se puede hacer nada dentro del proceso de extinción del derecho de dominio puesto que al Juez solo se le comunica la decisión pero solo para los efectos de que ordene la devolución del bien, y disponga el pago del dinero producto de la venta a la persona (s) que indique la decisión, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 2.5.5.3.1.11 del Decreto 1760 de 2019.

Entonces el control a esa decisión por parte del destinatario de la venta de su bien inmerso en un proceso de extinción de dominio es mínima, es más, es nula y por ello es que no hay otro camino que el ejercicio de la acción de tutela en vías de retomar la legalidad en relación con la forma como debe emitirse una resolución y la obligación de notificación como lo ordena el artículo 66 del CEPACA, so pena de entender que al ser una decisión secreta esta sea viciada por falta del ejercicio del derecho de defensa y debido proceso.

Y es que mírese como esa decisión de enajenación temprana debe estar acorde con una de las siete (7) causales que contiene el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 24 de la Ley 1849 de 2017, y por ello es que debe darse la oportunidad del perjudicado con la declaración de procedencia de esa venta a efecto que demuestre que su bien no se encuentra en una de las razones aducidas en la norma traída a colación, lo que equivale a decir que la decisión al ser conocida solo mediante el registro en el certificado de libertad y tradición no solo sorprende a un propietario, sino que incluso lo deja en un desconcierto, nunca conoce el contenido del acto administrativo sino solo su registro, luego la medida es un verdadero secreto.

Como el control a la decisión es nula en sede administrativa y si de esta se deriva la posterior venta o enajenación temprana del bien, evidente es ya la inminencia de ese acto, puesto que de la revisión del certificado de libertad y tradición del bien de mi poderdante ya tiene la anotación respecto de la preparación de esa enajenación, por lo que solo falta es el trámite interno de la administración para llevarse a cabo la misma, y con ello privar de un solo tajo el derecho a una vivienda digna, habida cuenta que nada garantiza la posibilidad de hacerse a una vivienda de iguales características, no solo por la falta de medios económicos de la familia, sino por la dificultad que se viene presentando como consecuencia de los efectos diferidos en la economía y en el trabajo por el hecho de público conocimiento derivado de la Pandemia por Covid 19 Coronavirus, por lo que en este momento no hay otra medida de mejor eficacia que la acción de tutela para evitar la enajenación temprana en forma provisional hasta tanto la decisión del juez de extinción del dominio se exprese mediante una decisión con firmeza.

Incluso, la última anotación del certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria número 50N – 20306042, esto es la número 023 fue la consecuencia de la emisión de la Resolución número 708 del ocho (8) de junio de 2020, fecha en la cual, como es de público conocimiento

nuestro país se encontraba en cumplimiento del aislamiento estricto y generalizado como consecuencia de la pandemia, lo que hace más oculto el proceder de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), siendo un hecho diciente de la vulneración flagrante y directa del derecho al debido proceso: ahí la procedencia y oportunidad de la tutela impetrada como mecanismo transitorio.

- **EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA.** Este es un derecho de carácter personalísimo puesto que opera para proteger a las personas de aquellas situaciones que se ubican en el nivel de riesgos extraordinarios que el individuo no tiene el deber jurídico de soportar<sup>8</sup>, y ello en casos como el que se pone ahora en conocimiento del Juez Constitucional se deriva del hecho de la privación del domicilio como consecuencia del decreto de la enajenación temprana como decisión en contra de la cual no se tuvo la oportunidad de ejercer una debida controversia, y qué más peligro se corre frente al derecho a una vivienda digna cuando a un grupo familiar se le priva de permanecer en el inmueble que ha sido adquirido en debida forma y respecto del cual para la fecha de su compra no contaba con medida cautelar alguna a pesar que los hechos investigados por la Fiscalía distan de más de ocho (8) años contados desde los hechos tildado de ilegales, y ejecutados por una persona ajena y desconocida de mi representada.

Bien se desprende de las anotaciones realizadas en línea pasadas en torno al riesgo de ser deshalogados los integrantes de la familia de mi poderdante (incluyendo su hija menor de edad), que hay un riesgo extraordinario puesto que no tuvo la oportunidad de oponerse al decreto de enajenación temprana, y lo que es peor, que se los coloca en la incomoda situación de la consecución de un bien en donde puedan desarrollar sus labores escolares (en relación con la menor que viene tomando clases virtuales), así como familiares, y en especial, el deber que ahora se les impone respecto de darse a la consecución de ingresos mayores para solventar un pago de canon de arrendamiento del inmueble que deben habitar hasta tanto se defina de fondo el proceso de extinción del derecho de dominio.

Claro debe quedar que la acción intentada en relación con la protección al derecho a una vivienda digna, se soporta no para que se le protega la titularidad del derecho de dominio que solo será objeto de decisión por el Juez Natural dentro de un proceso de extinción del dominio, sino que esta protección se dirige a un factor temporal que corresponde con la fecha en la cual se tome la decisión de fondo por el Juez Primero (1) Especializado de Extinción de Dominio, luego de lo cual o bien la familia continuara en el inmueble de su propiedad, o de lo contrario procederá a su entrega como consecuencia del cumplimiento de un fallo judicial. Por eso es que se reitera y se repite, este derecho de vivienda digna debe ser cubierto en forma transitoria hasta que se tome la decisión definitiva.

---

<sup>8</sup> Sentencia T – 206 de 2019, Magistrado Ponente ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO.

- **PRINCIPIO DEL INTERES SUPERIOR DEL NIÑO (a).** “De conformidad con nuestra Carta Política los derechos de los niños prevalecen sobre los de los demás (Art. 44, par. 3º, superior), contenido normativo que incluye a los niños y niñas en un lugar primordial en el que deben ser especialmente protegidos, dada su particular vulnerabilidad al ser sujetos que empiezan la vida, que se encuentran en situación de indefensión y que requieren de especial atención por parte de la familia, la sociedad y el Estado y sin cuya asistencia no podrían alcanzar el pleno y armonioso desarrollo de su personalidad.”<sup>9</sup>

Bien se desprende de la noción traída con inmediata anterioridad, que lo que se busca con el reconocimiento superior de los derechos de los menores de edad es extender un manto de protección respecto de toda acción u omisión de la cual puedan verse perjudicados, incluso, cuando de una misma conducta se puedan poner en riesgo la unión familiar que es la primera célula en la cual se debe generar la protección al menor, pero en casos como el que nos ocupa, esta se ve limitada cuando lo que busca la administración es privar el uso de un inmueble donde una familia viene desarrollándose en forma previa a la toma de una decisión de fondo en un proceso de extinción del derecho de dominio.

Una decisión como la que es objeto de controversia en esta oportunidad tiene tanta incidencia en el desarrollo normal de una menor de edad, que incluso la priva del desarrollo armónico e integral de sus derechos, y la coloca en el lugar de tener que hacerse al desarrollo de su persona en un lugar no escogido en forma libre y voluntaria por sus padres como sucedió al momento de ser adquirida la casa donde en la actualidad habitan, sino que depende de la sola decisión de una sociedad a cuyo cargo está la administración del inmueble para llevar a cabo y en poco tiempo la enajenación temprana, derivando al establecimiento de una regla de conducta impuesta por una tercera persona ajena a la familia como es BIENES E INMUEBLES ROJAS S.A.S., por eso es que debe propendese en mayor medida con la protección de una vivienda digna a la menor de edad hasta tanto haya una decisión de la jurisdicción en cuyo caso, y con toda seguridad, habrá una posibilidad mayor para que la familia pueda asumir la necesidad de hacerse a un nuevo lugar donde radicar la residencia y domicilio familiar, pero que ello suceda una vez el Juez que conoce de la acción de extinción del dominio tome una decisión de fondo con base en la totalidad de los medios de convicción arrimados al expediente.

## **VI. DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que los fundamentos fácticos y jurídicos que han motivado el ejercicio de la presente acción de tutela,

---

<sup>9</sup> Definición traída en el texto de la Sentencia T – 468 de 2018, Magistrada Ponente DIANA FAJARDO RIVERA.

**no** han sido puestos en conocimiento de otra autoridad constitucional en desarrollo de esta misma acción, y menos como un mecanismo transitorio al del proceso de extinción del derecho de dominio, y ningún trámite se ha surtido en ejercicio de la acción de tutela en relación con la Sociedad de Activos Especiales de Bogotá D.C., ni contra de Inmuebles Rojas S.A.S., que son los que en últimas tienen la disposición del bien inmueble donde habitan mi poderdante y su grupo familiar, dentro de los cuales se encuentra una menor de edad.

## **VII. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA COMO MECANISMO TRANSITORIO**

Bien sabido es que el amparo constitucional derivado del ejercicio de la acción de tutela es de carácter regulado o excepcional según lo ha expuesto la Corte Constitucional, tanto así que se dice que este procede cuando el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial, o cuando existiendo otro medio el mismo no resulta idóneo para el amparo de los derechos vulnerados o amenazados, o cuando la tutela se interpone como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Siendo éste último el que ahora se aboga su aplicación, puesto que si bien es cierto que existe la posibilidad de oponerse a la acción de extinción del derecho de dominio dentro del proceso legalmente establecido para ello, lo cierto es que el avance del mismo es muy lento en su devenir procesal, tanto así que incluso el legislador se dio a la tarea de crear la figura de la enajenación temprana como una forma de evitar el deterioro o el desgaste administrativo de los bienes incurso en esa acción patrimonial. Además, que dentro de la actuación judicial regulada legalmente no se establece una figura que tenga los efectos de evitar la enajenación temprana sino que esta es una decisión fuera de las instancias judiciales, habida cuenta que la misma ha sido redicada en cabeza de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) quien mediante un acto administrativo (Resolución), determina la enajenación y por ende delega la misma a una de las personas jurídicas adscritas a esa entidad encargada de ello.

Así pues, se determina que no hay una herramienta legal para lograr la protección a un grupo familiar que con toda seguridad se verá perjudicada con la venta temprana del inmueble donde tiene radicada su residencia y domicilio, por lo que esa protección solo se puede lograr mediante el uso de la acción de tutela como mecanismo transitorio hasta tanto el Juez que conoce del proceso de extinción defina de fondo el asunto y determine sin más ni más la procedencia o no de la extinción.

Al lado de lo anterior, es que cuando sobreviene el trámite de la enajenación temprana se dispone la desocupación del inmueble por parte de sus moradores sin importar el título que ostenten, y una vez lo anterior se procede a su venta (enajenación), luego de lo cual a instancia de la decisión del Juez que resuelve la pretensión de extinción se determina a ciencia cierta si la misma es procedente, en cuyo caso el valor de venta pasa a titularidad del Estado, y en caso contrario, vale decir, no es declarada como procedente, a los titulares del derecho se les hace la devolución del importe de la venta, como si no hubiere otro

tipo de perjuicios como los morales o recuerdos que guarde la familia en el espacio ocupado por el inmueble, las vivencias y demás actos propios de la esfera familiar, y eso no es nada distinto que la existencia de unos perjuicios que los ciudadanos no estamos en la carga de soportarlos, aún cuando los mismos no hayan sido tenidos en cuenta por parte del legislador.

En fin, estos hechos dañinos y otros de igual o mayor embergadura son propios de un perjuicio irremediable, lo que facilita también para la procedencia y oportunidad de la acción de tutela como mecanismo de prevención de un daño futuro.

Por eso es que la sola existencia de otro mecanismo de defensa judicial como sería la oposición a la acción de extinción del derecho de dominio no es lo suficientemente idóneo ni eficiente para lograr la protección deprecada, por lo que en este caso no puede alegarse la improcedencia de la acción de tutela, puesto que así lo ha entendido en un sin número de fallos la Corte Constitucional, entre otros, SU-961 de 1999, T-972 de 2005, T-068 de 2006 y T-580 de 2006, y en especial porque en este caso no se busca la evación de los medios de defensa judicial, ni mucho menos desconocer los mecanismos de defensa del patrimonio en sede del proceso de extinción del derecho de dominio, ni adicional o complementar los mismos<sup>10</sup>, sino que se que se prentede lograr una protección excepcional y temporal hasta tanto haya una decisión judicial al caso concreto, pero y se repite, la acción de tutela en esta oportunidad busca la protección a un perjuicio inminente que se viene en camino de no lograr detener la enajenación temprana, luego es una solicitud que no se puede elevar dentro del proceso de extinción del derecho de dominio sino solo en vías de una protección constitucional como lo es la tutela.

De otra parte y para abordar el tema de la configuración del perjuicio irremediable como requisito para la procedencia del ejercicio de la acción de tutela, se ha dispuesto a nivel jurisprudencial de una serie de elementos como son: Que sea inminente, es decir, por estar próximo a ocurrir, que sea grave, por dañar o menoscabar material o moralmente el haber jurídico de la persona en un grado relevante; que requiera medidas urgentes para conjurarla; y que la acción de tutela sea impostergable a fin de garantizar el adecuado restablecimiento del orden social justo en toda su integridad".<sup>11</sup>

El daño que se pretende evitar en este evento, esto es, la enajenación temprana del inmueble donde viene compartiendo el núcleo familiar conformado por mi poderdante, su pareja y su menor hija, se van a ver perjudicados cuando sobrevenga esa figura sin que haya decisión judicial en firme, puesto que deberán abandonar el bien que fue

---

<sup>10</sup> Sobre este particular se trae a colación lo establecido en la Sentencia SU – 424 de 2012, al referir a la improcedencia de la acción de tutela cuando se busca es hacer uso de la misma como una forma de complementar o adicionar la medida que existe a nivel legal.

<sup>11</sup> SU – 394 del veintiocho (28) de julio de 2016. Magistrada Ponente GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO.

adquirido por su peculio teniendo que buscar otro en donde deban instalarse aún cuando no sepan a ciencia cierta si se le va a respetar su derecho patrimonial o no; incluso, existe la ambivalencia que durara lo que demore el proceso de extinción del derecho de dominio, que como hemos alegado es de una dilación a todas luces contraria a una eficaz impartición de justicia, tanto así que incluso en la Sentencia C-543 de 1992 de la H. Corte Constitucional en un caso análogo al que hoy se expone “Aseveró, que dicho entendimiento del ordenamiento afecta la certeza jurídica y, permite, en palabras de la Corte Constitucional, que la actividad de la justicia pueda “moverse eternamente en el terreno de lo provisional”, por ello es que si el perjuicio se deriva de la privación del uso, goce y disfrute de un bien proveniente de la enajenación temprana pues este es inminente cuando esa figura sobrevenga, que es lo que sucede en el estado actual de cosas en que se esta haciendo uso de la figura en forma discriminada sin entrar a determinar la posible procedencia o no de la extinción del dominio, y tan inminente es que en las anotaciones 022 Y 023 de la matricula inmobiliaria del inmueble ya aparece registrada esa intención de enajenación temprana, o sea, ya el hecho generador del riesgo se encuentra en camino y solo falta su ejecución.

Amén de lo anterior, debe ser analizada la incidencia de un “desalojo” para efectos de la toma de la posesión por parte de la SAE y su posterior entrega a una persona jurídica para su enajenación temprana en el estado actual de cosas. Y me vengo haciendo referencia a la incidencia que se deriva de la declaración de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional a traves del Ministerio de Salud mediante el Decreto 476 y sus consiguientes ampliaciones, como consecuencia del advenimiento de la Pandemia por Covid 19 (Coronavirus) que se viene atravesando en la actualidad, incluso, ad portas del llamado tercer pico, que con toda seguridad y que es de público conocimiento, ha encarecido el nivel de vida, ha mermado la capacidad de la consecución de trabajo (incluso el desempleo se ha incrementado en un 3.7%, alcanzando a febrero de 2021 un porcentaje del 15.9% según cifras del DANE), y si a ello le agregamos la dificultad en la generación de ingresos que permitan no solo la solventación de los gastos normales de la familia sino que se agregaría uno no programado como el pago de arriendo, nos da la razón de predicar ese perjuicio que es digno de protección en ejercicio de la acción de tutela, pero no como medio definitivo sino transitorio hasta lograr una decisión de fondo que determine si le asiste la razón a la Fiscalía General de la Nación en su pretension extintiva.

Y es que para dar por cumplido ese requisito de la inminencia, nada más claro que el contenido de la anotación número 023 de la matricula número 50N - 20306042 correspondiente al bien donde tiene el domicilio mi poderdante y su núcleo familiar, y que hace referencia al registró la Resolución número 708 del ocho (8) de junio de 2020, por medio de la cual se hace la disposición provisional del bien por parte de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) del bien a Bienes e Inmuebles Rojas S.A.S., por lo que se viene ya consolidando la etapa inmediatamente anterior a la enajenación temprana, luego es evidente la proximidad (inminencia) del acto del cual se deriva el perjuicio que se pretende socavar previo a

su ejecución a través de la acción intentada como mencionamiento transitorio.

También constituyen los anteriores argumentos una suficiente justificación de la procedencia de la tutela, en tanto y en cuanto a que su trámite sumario y con los términos bien definidos hace ver que sea una herramienta eficaz para lograr la protección como medida urgente y así evitar que sobrevenga la enajenación temprada del bien ocupado por la familia de mi poderdante, puesto que eso los pondría en una situación de incertidumbre no solo por lo que pueda suceder con su inmueble, sino que deberán soportar los vaivenes de la dificultad de lograr ingresos o actividades laborales al atravesar por el conocido aislamiento que por la Pandemia por Covid 19 Coronavirus se viene afrontando a nivel global. O sea, es urgente la protección a una familia cuyo único bien es el que se encuentra incursa en un proceso de extinción del derecho de dominio aún cuando lo hayan adquirido luego de varias ventas y de haber superado los ocho (8) años desde que se dice fueron ejecutados los hechos ilegales por los cuales se han dado los procesos penales y de extinción en contra de sus verdaderos ejecutores, y no contra mi representada.

De esta forma dejo sentado el hecho que la protección en ejercicio del derecho a la acción de tutela es imposible a fin de garantizar el adecuado restablecimiento del orden social, puesto que a final de cuentas la protección de la familia no es más que el reflejo del reconocimiento constitucional de su importancia en el devenir de una sociedad, y que no puede darse paso a una actuación a espaldas del Juez de extinción del dominio sin detenerse a pensar en la demostración que los sujetos pasivos de esa acción hagan de ser unos verdaderos terceros de buena fe exenta de culpa, y así poder suspender la enajenación temprana hasta tanto haya al menos una luz de procedencia de la extinción, en cuyo caso con toda seguridad no habría posibilidad de oponerse a la medida en comentario, pero mientras eso no suceda, y ante la situación social, económica y ecológica que se viene atravesando por la pandemia, pues se dé una suspensión a la venta temprana como consecuencia de la procedencia de la tutela como mecanismo transitorio, puesto que una vez sobrevenga la decisión definitiva y de fondo por parte del Juez Primero (1) Especializado de Extinción del Dominio, no hay otro camino que obedecerla dada la vinculatoriedad y seriedad que comporta la misma.

Finalmente, es de advertir que la medida de protección es imposible pues evidente es que a la fecha en que se presenta la tutela el proceso no ha superado en gran parte la estructura procesal diseñada para el proceso de extinción del derecho de dominio, en la medida que desde cuando la Fiscalía inicio su investigación preliminar y presentada su pretensión de extinción ante los Jueces de la República, ni siquiera se ha superado la etapa del decreto de pruebas, puesto que por la negación de unos medios de convicción es que la actuación se encuentra surtiendo un recurso de apelación ante la Sala Penal del Tribunal de Bogotá D.C., luego hasta tanto se tome la decisión sobre el particular, se devuelva la actuación al Juzgado de origen, y este proceda a fijar fecha y hora para la evacuación probatoria con toda

seguridad transcurrirá un término dentro del cual incluso la enajenación temprana se haya dado, por eso es que antes que se surta ese tortuoso trámite es que se hace inminente lograr la protección para así y así afrontar el proceso de extinción contando con un domicilio familiar que con toda seguridad otorga una tranquilidad, así sea temporal hasta que se defina de fondo el proceso de extinción del derecho de dominio.

### **VIII. DERECHO**

De conformidad con los artículos 2, 4, 6, 29, 42, 44, 45, 51, 58, 60, 86, 228, 229 y 230 de la Constitución Política de Colombia; Decreto 2591 de 1991, al igual que los tratados internacionales, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado mediante Ley 74 de 1968, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, Pacto de San José, ratificado mediante, el Protocolo de San Salvador, adicional a ésta y ratificado mediante Ley 319 de 1996, que integran el bloque de constitucionalidad de acuerdo con el artículo 93 ibidem, que sirven de fundamento para la protección de los derechos desarrollados en este escrito de tutela.

### **IX. PRUEBAS**

Solicito tener como pruebas documentales los siguientes:

- a.** Copia del contrato de promesa de venta extendida el veintinueve (29) de octubre de 2014, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50 N - 20306042 en donde se pactó la forma en que se iba a desarrollar el pago y donde se puede extraer como parte del mismo estaba dirigido a la terminación de unas medidas cautelares decretadas y prácticas en relación con el inmueble objeto del contrato.
- b.** Copia de la Escritura Pública número 2956 del siete (7) de agosto de 2016, extendida en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá D.C., por medio de la cual la señora RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ LADY DIANA, vende el inmueble a CANTOR FORERO WILLIAM GERMÁN y a HENAO MUÑOZ MARTHA Rocío. Esta es importante para determinar las fechas de adquisición y el registro de las medidas emitidas dentro del proceso de extinción del derecho de dominio, y por eso fue que se adquirió el bien, porque de haber estado inscrita cualquier limitación con toda seguridad mi representada y su compañero permanente se habrían abstenido de hacerse a un bien que solo problemas les han derivado.
- c.** Certificado de libertad y tradición identificado con la matrícula inmobiliaria número 50 N - 20306042, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de la ciudad de Bogotá D.C., en donde se puede apreciar la trazabilidad de la titularidad de diversas personas respecto de ese bien, y donde se

puede determinar la falta o ausencia de anotación alguna para la fecha de la celebración del contrato de promesa de venta y su posterior venta, que pusiera en evidencia alguna limitación en su negociación o vinculación del bien en un proceso de naturaleza como es el de extinción del derecho de dominio.

- d. Certificado de existencia de la persona jurídica Sociedad de Activos Especiales S.A.S., que es una de las entidades en contra de quien se dirige la acción de tutela.
- e. Certificado de existencia de la persona jurídica Sociedad de Bienes e Inmuebles Rojas S.A.S., que es una de las entidades en contra de quien se dirige la acción de tutela.
- f. Registros civiles de MARTHA Rocío HENAO Muñoz, WILLIAM GERMÁN CANTOR FORERO y GABRIELA SOFIA CANTOR HENAO que son las personas que ocupan el inmueble objeto de esta acción constitucional y de la extinción del derecho de dominio, y que conforman el núcleo familiar que reclama la protección a su derecho al patrimonio y a una vivienda digna hasta tanto haya una decisión de fondo por parte del Juzgado Primero (1) Especializado de Extinción del Dominio de Bogotá D.C., en forma provisional como se ha expuesto en es documento.
- g. Constancia de estudio de la menor GABRIELA SOFIA CANTOR HENAO, expedida por parte del Colegio Bilingüe Buckingham, por medio del cual se deja clara certificación respecto de la calidad de estudiante que en ese plantel ostenta la menor referida, y que es una de las razones por las cuales se quiere lograr la protección de la menor mediante la declaración de procedencia y oportunidad de la acción de tutela presentada en forma transitoria como se indica al inicio del presente documento.
- h. Copia de recibos de servicios públicos domiciliarios a cargo del inmueble de la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de la ciudad de Bogotá D.C., y cuyo pago realizado por parte de mi representada, haciendo ver la calidad de verdaderos moradores, propietarios y señores y dueños que respecto del inmueble en donde permanece el grupo familiar se viene desarrollando, y así determinar la falta de ejecución de actos propios de irregulares.
- i. Copia del documento proveniente de quienes desarrollan los actos de administración del conjunto donde esta ubicado el inmueble, y así ver la calidad de ejercicio de actos de señor y dueño por parte del núcleo familiar que ostenta aún la calidad de propietarios del bien, y que deja entrever la intención cierta de tener al mismo como lugar de residencia y domicilio alejado de toda actividad ilegal que haya sido ejecutada por parte de las personas vinculadas a los actos de los que se deriva la acción de extinción del derecho de dominio.
- j. Fotografías del inmueble para determinar su estado de conservación y mejoría al mismo, que hace entender que no haya

razón alguna para llevarse a cabo la enajenación temprana dado que el mismo no corre ningún riesgo de permanecer en uso y goce por parte de sus actuales propietarios hasta tanto la Jurisdicción tome una decisión de fondo en relación con la procedencia o no de la extinción del dominio adelantada.

#### X. NOTIFICACIONES

- El suscrito abogado, **OSCAR JULIÁN OQUENDO VILLACREZ** de conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020, recibirá notificaciones en el correo electrónico: ojovilla@hotmail.com, celular 3204492107, y en la Carrera 11 C Nro. 117 – 05 casa 5 de Bogotá D.C.
- La accionante, **MARTHA ROCIO HENAO MUÑOZ** de conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020, las recibirá en el correo electrónico: roxyhenao@hotmail.com, celular 3123486234, y en la Carrera 70 Nro. 180 - 30 Casa Nro. 2 de la ciudad de Bogotá D.C.
- La accionada, **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020, esta recibirá las notificaciones en la Calle 93 B Nro. 13 – 47 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico focampo@sacsas.giv.co.
- La accionada, **BIENES E INMUEBLES ROJAS S.A.S.**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 806 de 2020, esta recibirá las notificaciones en la Carrera 36 A Nro. 62 – 26 oficina 101 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico bienesinmueblesrojasltda@hotmail.com.

Del (a) Señor (a) Juez Civil Municipal de Bogotá D.C., respetuosamente,



**OSCAR JULIÁN OQUENDO VILLACREZ**  
C.C. Nro. 87'714.430 de Ipiales (Nariño).  
T. P. Nro. 91.853 del C. S. de la J.