



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Penal
Sala de Decisión de Tutelas n.º 1

PATRICIA SALAZAR CUÉLLAR
Magistrada Ponente

STP14081-2021
Radicación N.º 119642
Acta 273

Bogotá D. C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

VISTOS

Se pronuncia la Sala sobre la demanda de tutela formulada por **JUAN MARICHAL LEAL**, a través de apoderado, contra la **SALA DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL DOMINIO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ** por la supuesta vulneración de sus derechos fundamentales.

Al trámite se vinculó a los Juzgados Primero y Doce Penales del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE-, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y

a las partes e intervinientes del trámite de Extinción de Dominio identificado con el radicado 110013120001-2008-0006-1 (ED-0277).

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS

1. El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 290-76234, ubicado en el Barrio Naranjito de Pereira, fue vinculado a proceso de extinción de dominio mediante resolución de inicio del 17 de octubre de 2000, emitida por la Fiscalía Especializada DFNEXT, que ordenó además la imposición de medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo.

2. El 6 de junio de 2001, la Fiscalía emitió una resolución en la que decretó la cancelación de las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre el referido inmueble, al haberse determinado que dicho bien fue erróneamente vinculado al proceso extintivo, en tanto que, la dueña del bien, Alba Lucía Valencia García, era totalmente ajena al proceso.

El 5 de diciembre de 2005, el ente investigador emitió resolución en la que se pronunció sobre la procedencia e improcedencia de los bienes afectados. Con respecto al aludido inmueble, resolvió ordenar el levantamiento de las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo, reiterando lo dispuesto en el auto del 6 de junio de 2001.

3. El proceso fue asignado al hoy extinto Juzgado Doce Penal Especializado de Extinción de Dominio, que, el 24 de agosto de 2011, luego de transcurrido el trámite previsto en la Ley 793 de 2002, emitió sentencia en la cual declaró la extinción del derecho de dominio, ente otros, sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 290-76234, al determinar que la propietaria registrada, Alba Lucía Valencia García, lo adquirió con recursos de procedencia ilícita.

Dicha decisión fue apelada por los apoderados de los propietarios de otros bienes vinculados al proceso de extinción de dominio.

4. El 31 de octubre de 2017 JUAN MARICHAL LEAL celebró contrato de compraventa para adquirir el dominio del bien y su plena posesión, el cual fue transferido a título de venta por Luis Fernando Ballesteros Pérez.

5. El 6 de noviembre de 2019, la decisión del Juzgado Doce Penal Especializado de Extinción de Dominio fue confirmada por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá, encontrándose ejecutoriada y las diligencias archivadas.

6. El 26 de octubre de 2020, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira inscribió, a través de la anotación Nro. 27, la extinción del derecho de dominio

decretada sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234.

7. JUAN MARICHAL LEAL y su esposa, Carmen Yuliana Porras Jaramillo, para comprar otro inmueble, pretendieron hipotecar el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234, por ende, el 8 de julio de 2021, al adquirir el certificado de tradición y libertad actualizado, se percataron de la existencia de la anotación Nro. 27, en la que se dispuso la extinción del derecho de dominio dispuesta en la sentencia del 24 de agosto de 2011.

8. El 5 de agosto de 2021, JUAN MARICHAL LEAL elevó solicitud ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, para que se le reconociera como titular del derecho de dominio del bien inmueble en mención pero el 30 de agosto de 2021, el Juzgado la denegó por improcedente porque, dijo, la sentencia de extinción de dominio ya adquirió firmeza y en virtud del principio de cosa juzgada aquella decisión es irrevocable, inmodificable o adiccionable a través del derecho de petición.

10. Por lo anterior, JUAN MARICHAL LEAL interpuso acción de tutela en contra de la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá.

Sostiene que desconoció que la fiscalía no solicitó que se declarara extinguido el derecho de dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234, pues

la delegada Fiscal, en 2001 y 2005, había advertido que se había equivocado con respecto a la propietaria del predio, Alba Lucía Valencia García, ya que se trataba de un “caso de Homonimia”.

Con esto, afirma que las “autoridades judiciales desatendieron el principio de congruencia que constituye la garantía que deriva del debido proceso, ya que no existió una coincidencia entre el acto de improcedencia presentado por la Fiscalía Especializada y las sentencias que se dictaron tanto en primera como en segunda instancia, esto en relación a los hechos que referencian el caso de homonimia y el bien inmueble que erróneamente fue objeto de extinción de dominio”.

Agrega que, en todo caso, obró como tercero adquirente de buena fe exento de culpa, por lo que debía ser vinculado al proceso de extinción de dominio “para poder presentar pruebas e intervenir en su práctica, oponerse a las pretensiones y ejercer su derecho de defensa y contradicción”, lo cual no sucedió.

Bajo este panorama, hace las siguientes solicitudes:

“PRIMERO: Solicito Honorable Magistrado, TUTELAR el derecho fundamental al debido proceso del señor JUAN MARICHAL LEAL, el cual ha sido vulnerado por el JUZGADO DOCE PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE BOGOTÁ DE EXTINCIÓN DE DOMINIO y el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

SEGUNDO: En consecuencia, sírvase REVOCAR Y DEJAR SIN EFECTO, el ordinal primero de la parte resolutive de la sentencia proferida por el Juzgado Doce Penal del Circuito Especializado de Bogotá de Extinción de Dominio el día 24 de agosto de 2011, bajo radicado Nro. 2008-006-1, el cual dispuso extinguir el derecho de dominio, entre otros, del bien inmueble identificado con la

matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234; decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Extinción de Dominio, en sentencia de fecha 6 de noviembre de 2019.

TERCERO: Además de lo anterior, se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Pereira, llevar a cabo las gestiones necesarias tendientes a ordenar el levantamiento y cancelación de la medida de extinción del derecho de dominio privado, que figura en la anotación Nro. 27, del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234”.

RESPUESTA DE LAS AUTORIDADES ACCIONADAS

1. La Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá manifestó que la decisión proferida el 6 de noviembre de 2019, en manera alguna es conculcadora de los derechos fundamentales de JUAN MARICHAL LEAL, habida cuenta que, en sede de segunda instancia, no adoptó ninguna decisión de fondo con relación al inmueble con matrícula inmobiliaria 290-76234 al cual hace mención en la demanda de tutela.

Ello, porque las diligencias identificadas con radicado 2008-0006, adelantadas contra Luz Mery Valencia García y otros, fueron asignadas por reparto a ese Despacho para resolver los recursos de apelación que fueron oportunamente promovidos por los apoderados judiciales de Jorge Eduardo Mejía Echeverri, Josefa del Carmen López Bugallo, José Rodrigo Castrillón Restrepo, Luz Mery Valencia García, César Augusto Valencia García, Ana María Aristizábal Hoyos, Nubia López Duque, Teresa de Jesús García de Valencia, Ariel de Jesús Orrego Zuluaga, la Compañía de

Gerenciamiento de Activos S.A.S -en liquidación- y Nelson Valencia García.

Es decir que el inmueble en cuestión, propiedad de Luz Alba Valencia García, no hacía parte de los recursos de apelación y, por tal razón, en virtud del principio de limitación, no fue estudiado ni se efectuó ningún pronunciamiento de fondo respecto del mismo.

Agregó que, si bien se hizo mención al inmueble en varios apartes del proveído, fue únicamente para referirse a lo que había sido decidido por el juez de primera instancia, *“por razón del principio de lealtad procesal que se debe a todos los sujetos procesales y que enseña que, el funcionario judicial al relacionar un asunto decidido por otra instancia, habrá de hacerlo conforme aparece en la fuente de la información”*.

Así, señaló que la irregularidad deprecada es atribuible únicamente a la Fiscalía, *“quien no resolvió si presentaba solicitud de extinción o improcedencia sobre el mismo, porque el haber ordenado levantar las medidas cautelares, no significaba que el bien hubiera sido jurídicamente desvinculado del trámite extintivo”, en tanto “el ente acusador no hizo una exclusión expresa y adecuada del predio”*.

Por último, sostuvo que actualmente el actor cuenta con la posibilidad de acudir ante esas autoridades judiciales para demandar la respectiva aclaración o decisión de fondo, lo cual no ha sucedido.

2. La Magistrada Martha Alexandra Vega Roberto, de la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, informó que, si bien actuó como delegada del Ministerio Público en el proceso de extinción de dominio, carece de legitimidad en la causa por pasiva, pues *“si se alega un caso de homonimia que afecta el derecho de propiedad del accionante, deberán ser las autoridades jurisdiccionales que conocieron la actuación quienes procedan con la corrección conforme lo ordena el artículo 139 numeral 3 del Código de Procedimiento Penal y el artículo 286 del Código General del Proceso”*.

3. El Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá indicó que es cierto que el extinto Juzgado Doce Penal Especializado de Extinción de Dominio no se pronunció frente al caso de homonimia planteada por la Fiscalía en la fase investigativa del proceso, por lo que es posible que, como afirma el accionante, el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 290-76234 fuera de propiedad de una persona ajena al proceso extintivo, pues, aunque es homónima, se identifica con otro número de cédula de ciudadanía (42.053.376).

4. El Ministerio de Justicia y del Derecho afirmó que, aunque en virtud de la Ley 1708 de 2014, actúa en el trámite de extinción de dominio en calidad de interviniente, para defender el interés jurídico de la Nación y en representación del ente responsable de la administración de los bienes afectados, carece de legitimidad material en la causa por pasiva, pues no se evidencia, en ningún aparte de la demanda de tutela, que ese Ministerio fuese el causante de

la violación o amenaza de los derechos fundamentales invocados en el curso de los procedimientos de extinción de dominio.

5. La Gobernación del Departamento del Valle del Cauca afirmó que, aunque hizo parte del proceso de extinción de dominio, no es competente para responder por las pretensiones de la acción de tutela, *“debido a que no es la entidad [...] llamada a conjurar bajo los términos pretendidos por el Accionante, toda vez que LA SALA DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL DOMINIO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ es una Entidad plenamente responsable de sus propios actos u omisiones”*.

6. La Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Pereira adujo que, si bien es cierto que se encuentra registrada la anotación No. 27 en el certificado de libertad y tradición del inmueble en cuestión, dicha oficina no tiene *“conocimiento de qué forma se realizó el proceso de extinción de dominio, por cuanto, lo que llega a esta entidad para su registro es el fallo como tal, no tenemos competencia para valorar las razones, acciones y circunstancias que fueron valoradas y tenidas en cuenta dentro del trámite de extinción de dominio y que conllevan a proferir la sentencia que ordenó el traspaso de la titularidad de los bienes al Estado”*.

7. La Central de Inversiones S.A. señaló que, si bien funge como colector de activos públicos para el Gobierno Nacional, en virtud de lo establecido en el artículo 5 del Decreto 4819 de 2007, modificado por el Decreto 033 de 2015, con lo que se encarga de ejecutar las políticas públicas de movilización de activos estatales en Colombia, *“no tiene ninguna clase de vínculo con el inmueble identificado con matrícula*

inmobiliaria No. 290-76234, ni con el proceso de extinción de dominio objeto de la presente acción constitucional”.

8. El Representante Legal para Asuntos Judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. manifestó que, aunque es una sociedad de economía mixta del orden nacional, sujeta al Régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado y vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, no tiene relación alguna con el proceso de extinción de dominio en cuestión.

9. Los demás involucrados guardaron silencio en el término de traslado.

CONSIDERACIONES DE LA CORTE

1. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1069 de 2015, la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia es competente para resolver la acción de tutela formulada, por estar dirigida contra la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

2. El artículo 86 de la Constitución Política establece que toda persona tiene derecho a promover acción de tutela ante los jueces, con miras a obtener la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando, por acción u omisión, le sean vulnerados o amenazados por cualquier autoridad pública o por particulares en los casos

previstos de manera expresa en la ley, siempre que no exista otro medio de defensa judicial o, existiendo, cuando la tutela se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio de carácter irremediable.

3. En el asunto bajo examen, JUAN MARICHAL LEAL cuestiona a través de la acción de amparo:

i) La sentencia del 6 de noviembre de 2019, proferida por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá, pues considera que no fue congruente con la solicitud de extinción de dominio del ente acusador, en tanto ésta no contenía el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234; y

ii) No haber sido vinculado como tercero adquirente de buena fe exento de culpa al proceso ED-0277.

Sostiene que dichas situaciones vulneraron su derecho fundamental al debido proceso.

4. En orden a abordar la solución del problema jurídico que concita la atención de la Sala, habrá de verificarse, en primer término, el cumplimiento de los requisitos generales de procedencia de la tutela, para constatar si es viable analizar el fondo del reclamo propuesto por JUAN MARICHAL LEAL.

No se discute que el asunto reviste relevancia constitucional, pues se censura una supuesta trasgresión

del derecho fundamental al debido proceso y, además, el libelista no ataca una decisión de tutela.

Es cierto que la sentencia de segunda instancia, por medio de la cual se confirmó la extinción del dominio del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-76234, fue proferida el 6 de noviembre de 2019, sin embargo, la condición de *inmediatez* en el ejercicio de la tutela se satisface, porque tal como se plasmó en el libelo de tutela, el accionante solo se enteró de la situación que afecta al predio de su propiedad hasta el 8 de julio de 2021, cuando obtuvo copia del correspondiente certificado de tradición y libertad del inmueble.

También se advierte cumplida la *subsidiariedad*, pues contra la sentencia del 6 de noviembre de 2019, proferida por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá, no cabe recurso alguno, en tanto el proceso se adelantó bajo la égida de la Ley 793 de 2002 y, por consiguiente, tampoco era viable acudir a la acción de revisión prevista en la Ley 1708 de 2014.

Con esto, se advierten satisfechos los requisitos generales de procedibilidad de la acción de tutela, por lo que se procederá a estudiar el fondo del asunto.

5. Al respecto, se observa lo siguiente:

5.1 En el certificado de tradición y libertad allegado por el accionante junto con la demanda de tutela (certificado

generado con el Pin No: 210708982244929596), consta, como anotación 01, que, el 28 de junio de 1990, el lote con matrícula inmobiliaria 290-76234 fue adquirido mediante compraventa por Alba Lucía Valencia García, al Fondo de Vivienda Popular de Pereira.

5.2 Durante el tiempo que estuvo a nombre de Alba Lucía Valencia García, el bien tuvo restricción en el dominio, por “*condición resolutoria*”, entre el 28 de junio y el 12 de julio de 1990.

También fue hipotecado en 3 oportunidades, así: i) entre el 19 de julio de 1990 y el 5 de octubre de 1993; ii) entre el 11 de noviembre de 1993 y el 4 de octubre de 1994; y iii) entre el 4 de octubre de 1994 y el 4 de agosto de 1997.

En el tercer periodo señalado, el bien estuvo sometido a dos embargos en un proceso ejecutivo hipotecario, entre el 7 de junio de 1995 y el 23 de enero de 1996; y entre el 25 de enero de 1996 y el 13 de octubre de 1997 (el levantamiento del embargo se dio de manera posterior a la cancelación de la hipoteca).

5.3 El 23 de octubre de 1997, el predio nuevamente fue hipotecado y, seguido a esto, fue embargado en el marco de un proceso ejecutivo hipotecario, el 11 de mayo de 1999.

5.4 En la **anotación 017** del 18 de octubre de 2000 se registró el embargo del predio con ocasión del trámite extintivo.

Verificada a actuación, se tiene que, el 6 de junio de 2001, la Fiscalía emitió una resolución en la que resolvió cancelar las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234 circunstancia que quedó consignada en la **anotación 018** del 12 de septiembre de 2001.

5.5 Una vez se levantaron las medidas cautelares decretadas en el proceso de extinción de dominio, el proceso ejecutivo hipotecario reseñado en el numeral 5.3 continuó.

Con esto, el 16 de mayo de 2002 se canceló el embargo con acción real. Ese mismo día, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira sometió el inmueble a remate, a favor de Luis Alfonso Gaviria Cardona.

Acto seguido, el 28 de mayo de 2002, se canceló la última hipoteca a nombre de Alba Lucía Valencia García.

5.6 El 13 de septiembre de 2005, el bien fue objeto de sucesión, pasando el dominio a la hija de Luis Alfonso Gaviria Cardona, Gloria María Gaviria Salazar.

Debe aclararse que, a esa fecha, la Fiscalía todavía no había emitido la resolución en la que se pronunció sobre la procedencia e improcedencia de los bienes afectados (lo hizo el 5 de diciembre de 2005) y, sin embargo, no tuvo en cuenta que la propietaria registrada del inmueble era, en ese momento, Gloria María Gaviria Salazar quien, a pesar de

haber adquirido el bien por sucesión, no fue vinculada al trámite extintivo.

En este punto debe aclararse que la Fiscalía cognoscente, en la Resolución en cuestión, consignó lo siguiente sobre el predio objeto de controversia:

*“1.9 Lote No. 23 Manzana 10 del barrio Naranjito. Matrícula inmobiliaria No. 290-76234. Valor registrado \$ 3'000.000 (**OJO HOMÓNIMO** VER CUADERNO ORIGINAL 9 Folio 60)”*.

En la misma resolución, cuando reseñó los bienes de Alba Lucía Valencia García, **no incluyó** el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 290-76234 y tampoco señaló que, en ese momento, era propiedad de Gloria María Gaviria Salazar.

Adicionalmente, en la parte resolutive, no solicitó que se declarara procedente o improcedente la acción extintiva frente al bien en cuestión y, por el contrario, solamente consignó:

*“OCTAVO: En relación con el predio identificado con el no. de MI. **290-76234** se ordeno [sic] el levantamiento de la medida cautelar según auto de fecha junio 06 de 2001, por tratarse de una homonimia”*.

Se observa de tal reseña, que la posible **exclusión** del bien identificado con matrícula 290-76234 del procedimiento de extinción de dominio por tratarse de un supuesto caso de *homonimia*, no fue planteada por la Fiscalía, en la oportunidad procesal correspondiente.

Desde esa perspectiva, el bien quedó en un *limbo jurídico* en el que nada se dijo sobre la posibilidad de ordenar o no su extinción de dominio. Ello, a pesar de que estaba plenamente documentado dentro del plenario que no existía medida cautelar alguna que recayera sobre el predio y que el dominio había sido transferido a persona distinta contra quien se dirigía la acción extintiva.

5.7 Continuando con los actos que constan en el certificado de tradición y libertad, se observa que, el 6 de abril de 2011, Gloria María Gaviria Salazar (quien había adquirido el bien por sucesión), lo vendió a Luis Fernando Ballesteros Pérez.

Con esto, para la fecha en que fue proferida la sentencia de primera instancia en el proceso de extinción de dominio (24 de agosto de 2011), el inmueble ya había sido adquirido por otra persona completamente ajena al procedimiento extintivo.

Además, para aquella fecha (año 2011) no existe ninguna mención, en el certificado de tradición y libertad del predio, de la sentencia de primera instancia emitida por el ahora extinto Juzgado Doce Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio.

5.8 El 31 de octubre de 2017, Luis Fernando Ballesteros Pérez le vendió el inmueble al aquí accionante, JUAN MARICHAL LEAL. Tampoco para aquella data

constaba en el referido certificado la declaratoria de extinción de dominio proferida en primera instancia.

Incluso, consta una nueva anotación del 13 de septiembre de 2019, en la que el demandante afectó el bien como vivienda familiar.

5.9 Solo hasta el **26 de octubre de 2020** aparece la anotación 027 por cuyo medio se registra el acto de extinción de dominio derivado de la sentencia emitida en el año **2011** y confirmada el 28 de noviembre de **2019** por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá.

Tal indefinición de ese puntual aspecto, aunada a la falta de citación al proceso, de JUAN MARICHAL LEAL dada su condición de actual titular del bien, impidió que el demandante, ni los propietarios del inmueble que sucedieron a Alba Lucía Valencia García, pudiesen ejercitar sus derechos de defensa y contradicción dentro del trámite extintivo, lo cual se tradujo en la transgresión de los derechos fundamentales del accionante, de quien fácilmente puede decirse que fue despojado del dominio, pese a que se trataba de un tercero **de buena fe** y con evidente interés en el resultado de la actuación y que, por negligencia de la administración de justicia, no tuvo modo alguno de conocer la situación jurídica del predio antes de adquirirlo mediante compraventa.

6. En un caso de similares características fácticas al presente, expuso la Corte Constitucional lo siguiente:

“... vistas las circunstancias del presente asunto, la Sala considera que, en efecto, las sentencias que se acusan adolecen de un defecto procedimental, en tanto **las autoridades judiciales accionadas omitieron citar a los terceros que tenían interés en el proceso, con lo cual se les impidió ejercer su derecho a la defensa. Esa omisión del deber** que, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 333 de 1996, tenían los jueces demandados, **aunada a la inscripción tardía de la declaratoria de extinción de dominio en el certificado de registro de instrumentos públicos**, fue lo que determinó que la ahora accionante adquiriera desprevenidamente el inmueble en cuestión, asumiendo obligaciones crediticias para poder pagar su valor.

En este punto, debe anotarse que, de acuerdo con el material probatorio que obra en el expediente, el señor Álvaro José Restrepo, cuya conducta dio lugar al proceso de extinción de dominio que afectó el local comercial, realizó la venta del inmueble a un tercero el 24 de mayo del 2000, quien, a su vez, el 11 de septiembre de ese mismo año, lo vendió a la señora Ángela de Jesús Marín Maya. Y fue esta última quien, pasados 12 años desde el momento en que lo adquirió, celebró el contrato de compraventa con la ahora accionante. Para la Sala, **tanto el hecho de que haya transcurrido tanto tiempo entre el momento en que el investigado tenía la propiedad del predio y aquél en el que la actora lo compró, como la circunstancia de que existió una cadena de traspasos, permiten considerar que ella realmente actuó de buena fe en la adquisición del predio**, sin que exista ningún elemento que lleve a desvirtuar esa afirmación.

Adicionalmente, **la actuación de la señora Ochoa Betancur estuvo también guiada por la confianza que le generaba la inexistencia de anotación alguna en el folio de matrícula del inmueble, y la consecuente constatación de que, de acuerdo con la información que reposaba en ese documento, el bien no tenía ningún gravamen o limitación**, ni tampoco estaba inmerso en una controversia judicial. Así las cosas, la actora confió en la información que sobre ese asunto obraba en el documento público, de manera que al haberse modificado abruptamente la situación jurídica del inmueble, se vio vulnerado también el principio de confianza legítima.

A este respecto, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado:

“En esencia, la confianza legítima consiste en que el ciudadano debe poder evolucionar en un medio jurídico estable y previsible, en cual pueda confiar. Para Müller, este vocablo significa, en términos muy generales, que ciertas expectativas, que son suscitadas por un sujeto de derecho en razón de un determinado

comportamiento en relación con otro, o ante la comunidad jurídica en su conjunto, y que producen determinados efectos jurídicos; y si se trata de autoridades públicas, consiste en que la obligación para las mismas de preservar un comportamiento consecuente, no contradictorio frente a los particulares, surgido en un acto o acciones anteriores, incluso ilegales, salvo interés público imperioso contrario. Se trata, por tanto, que el particular debe ser protegido frente a cambios bruscos e inesperados efectuados por las autoridades públicas.”

Así las cosas, es claro que si las autoridades judiciales accionadas hubieran vinculado al proceso de extinción de dominio a los terceros que tenían interés en él, y quienes resultaban fácilmente determinables a partir de la información contenida en el certificado de registro de instrumentos públicos, hubiera sido claro para todos los que tenían derechos sobre el local la situación en la que él se encontraba.

*De hecho, incluso habiendo incurrido en esa omisión, **si el registro de las sentencias se hubiera efectuado en tiempo, la accionante no hubiera podido realizar la compra del inmueble en tanto éste ya habría pasado a manos del Estado** y, en consecuencia, habría sido jurídicamente imposible realizar actos de disposición sobre el mismo.*

*Sin embargo, la realidad es que **estas dos omisiones terminaron por generar un escenario en el que la actora, de buena fe y actuando amparada en la información que reposaba en el folio de matrícula del inmueble, decidió celebrar un negocio jurídico sobre un bien, desconociendo que se trataba de un inmueble sobre el cual pesaba una declaratoria judicial de extinción de dominio**, y teniendo que soportar ahora las graves consecuencias que para sus intereses legítimos genera la declaratoria de extinción de dominio. Todo ello agravado por el hecho de que la accionante no cuenta con ningún mecanismo de defensa judicial que le permita hacer valer el derecho que legítimamente adquirió” (T-821 de 2014).*

7. Como bien se ve, la falta de vinculación de un tercero eventualmente adquirente de buena fe al proceso de extinción de dominio es una circunstancia que, efectivamente, podría implicar la nulidad de la actuación surtida aunque, claro está, **exclusivamente** en punto del predio en torno al cual gire en torno la eventual irregularidad procesal mas no de la integralidad de la actuación.

Ello, principalmente, por cuenta de que si el certificado de tradición y libertad es el documento que, por excelencia exhibe la situación de un inmueble y de sus propietarios y, además, es de fácil obtención, sencillo resulta para las autoridades judiciales y, principalmente, las Fiscalías delegadas para la extinción de dominio, constatar, a través de ese documento, si aparte de la persona involucrada en el procedimiento extintivo existe algún individuo que pueda verse lesionado en sus derechos al determinar la procedencia del despojo de la propiedad de un bien.

La falta de verificación del documento y de su debida actualización por parte de las autoridades a cargo del procedimiento extintivo, para que, al menos mientras dure el trámite, el bien no sea objeto de sucesivas negociaciones, resulta ser, no solo un aspecto que lesiona la *confianza legítima* del ciudadano en las actividades estatales, sino que vulnera sus derechos al no anunciar una situación especial en virtud de la cual, por lo menos una persona prudente, evite llevar a cabo actos de disposición sobre un bien sujeto a registro.

Por las motivaciones precedentes, se hace necesario tutelar el derecho fundamental al debido proceso de JUAN MARICHAL LEAL, pues, al menos de las pruebas aportadas al proceso constitucional, consta que es un tercero adquirente de buena fe del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 290-76234 y que, por situaciones ajenas a su voluntad, no tuvo la posibilidad de acreditar

dentro del proceso de extinción de dominio tal condición respecto del predio en cita.

Tal situación impone dejar sin efectos la actuación surtida dentro del proceso de extinción de dominio adelantada a partir de la resolución del 5 de diciembre de 2005, por medio de la cual la Fiscalía Especializada DFNEXT, solicitó al hoy extinto Juzgado Doce Penal Especializado de Extinción de Dominio declarar la extinción de dominio de los bienes de Luz Mery Valencia García y su familia, **únicamente** en lo concerniente al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 290-76234.

En consecuencia, se ordenará a dicha entidad que, dentro del perentorio término de 15 días siguientes a la notificación del presente fallo, proceda a rehacer la actuación desde aquél acto procesal, citando al interesado en su condición de tercero adquirente de buena fe; trámite que, en lo sucesivo, deberá observar y garantizar los derechos de defensa y contradicción del convocado y dentro del cual deberán adoptarse las decisiones que en derecho correspondan en los términos legales.

En mérito de lo expuesto, **LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN PENAL - SALA DE DECISIÓN DE ACCIONES DE TUTELA No. 1**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. TUTELAR el derecho fundamental al debido proceso de JUAN MARICHAL LEAL.

2. DEJAR SIN EFECTOS la actuación surtida dentro del proceso de extinción de dominio adelantada a partir de la resolución del 5 de diciembre de 2005, por medio de la cual la Fiscalía Especializada DFNEXT, solicitó al hoy extinto Juzgado Doce Penal Especializado de Extinción de Dominio declarar la extinción de dominio de los bienes de Luz Mery Valencia García y su familia, **únicamente** en lo concerniente al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 290-76234.

3. ORDENAR a la citada Fiscalía que, dentro del perentorio término de 15 días siguientes a la notificación del presente fallo, proceda a rehacer la actuación desde aquél acto procesal, citando al interesado en su condición de tercero adquirente de buena fe; trámite que en lo sucesivo deberá observar y garantizar los derechos de defensa y contradicción del convocado y dentro del cual deberán adoptarse las decisiones que en derecho correspondan en los términos legales.

4. NOTIFICAR esta determinación de conformidad con el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

5. REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, una vez en firme.

CÚMPLASE



PATRICIA SALAZAR CUÉLLAR



JOSÉ FRANCISCO ACUÑA VIZCAYA

NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA

Secretaria