



**JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO
DE EXTINCIÓN DE DOMINIO**

Pereira (Risaralda), cinco (05) de febrero de dos mil dieciocho (2.018).

Referencia: RAD. 66001 31 20 001 2017 00035 E.D. 2016-13716
Afectados: JOEL YANNICK ROJAS VILLADIEGO Y OTROS

AUTO No. 007/2018

Estése a lo resuelto por el Tribunal Superior de Bogotá Sala de Extinción de Dominio, que mediante providencia del 23 de noviembre de 2017, asignó a este Despacho el conocimiento de la presente actuación; por tanto, conforme a lo previsto en los artículos 33, 35 de la Ley 1708 de 2014 y en el Acuerdo PSA15-10402 del 9 de octubre de 2015 emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se dispone:

1. ASUNTO A TRATAR

Avocar conocimiento de la acción de extinción de dominio presentada por la Fiscalía Treinta y Dos Especializada de Pereira (Risaralda), respecto de los bienes inmuebles que a continuación se relacionan.

1	280-146606	Manzana O Sector II Lote #7 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 19)
2	280-146608	Manzana O Sector II Lote #9 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 20)
3	280-146611	Manzana O Sector II Lote #12 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 21)
4	280-146612	Manzana O Sector II Lote #13 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 22)

5	280-146516	Manzana K Sector II Lote #1 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 282)
6	280-146524	Manzana K Sector II Lote #9 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 283)
7	280-146525	Manzana K Sector II Lote #10 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 284)
8	280-146527	Manzana K Sector II Lote #12 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 285)
9	280-146530	Manzana K Sector II Lote #15 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 286)
10	280-146531	Manzana K Sector II Lote #16 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 287)
11	280-146534	Manzana K Sector II Lote #19 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 9 (Folio 108,109)
12	280-146538	Manzana K Sector II Lote #23 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 9 (Folio 110,111)
13	280-146539	Manzana K Sector II Lote #24 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 9 (Folio 112,113)
14	280-146540	Local Comercial #1 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 9 (Folio 114,115)
15	280-146541	Local comercial #4 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 9 (Folio 116,117)
16	280-146560	Manzana L Sector II Lote #19 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 290,291)
17	280-146561	Manzana L Sector II Lote #20 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 292,293)
18	280-146563	Manzana L Sector II Lote #22 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 294,295)
19	280-146573	Manzana M Sector II Lote #10 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martinez	Anexo 6 (Folio 298,299)

20	280-146574	Manzana M Sector II Lote #11 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 1, 2)
21	280-146575	Manzana M Sector II Lote #12 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 3, 4)
22	280-146576	Manzana M Sector II Lote #13 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 5, 6)
23	280-146577	Manzana M Sector II Lote #14 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 7,8)
24	280-146578	Manzana M Sector II Lote #15 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 9)
25	280-146579	Manzana M Sector II Lote #16 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 10,11)
26	280-146580	Manzana M Sector II Lote #17 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 12, 13)
27	280-146585	Manzana M Sector II Lote #22 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 14)
28	280-146586	Manzana M Sector II Lote #23 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 15, 16)
29	280-146587	Manzana M Sector II Lote #24 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 17)
30	280-146588	Manzana M Sector II Lote #25 Urbanización Manantiales III Etapa, Puerto Espejo	Joel Yannicx Rojas Villadiego, Alexandra Milena Navarro Martínez	Anexo 6A (Folio 18)
31	196-38644	Calle 7 No. 24-51 Centro Comercial Aguachiquense Buturama local 1-40	Joel Yannicx Rojas Villadiego	Cuaderno original 2 (Folio 160)
32	196-38645	Calle 7 No. 24-51 Centro Comercial Aguachiquense Buturama local 1-41	Joel Yannicx Rojas Villadiego	Cuaderno original 2 (Folio 163)
33	040-33264	Carrera 8ª No. 38B-48	Joel Yannicx Rojas Villadiego (50%), Luis Miguel Torrado Ospino (50%)	Cuaderno original 3 (Folio 10)
34	040-451056	Lote 1 de Reserva, Municipio de Galapa	Joel Yannicx Rojas Villadiego	Anexo 9 (fl. 284-285)
35	040-44447	Carrera 16 No. 31-144	Luis Miguel Torrado Ospino	Cuaderno original 2 (Folio 295)

2. SITUACIÓN FÁCTICA QUE DIO ORIGEN AL PROCESO

Conforme a los hechos expuestos por la Fiscalía 3ª Especializada ED en Resolución¹ del 13 de septiembre de 2017, el proceso de extinción de dominio se originó con informe del 28 de septiembre de 2016, presentado por investigadores de la POLFA, ante la directora de Fiscalía Nacional Especializada E.D., mediante el que se solicitó dar inicio a la acción extintiva sobre algunos bienes inmuebles de personas que participaron en actividades ilícitas vinculando a las empresas IYETECA S.A.S. y COMERCIALIZADORA IMPORTADORA RADAN S.A.S, por realizar declaraciones en el Sistema Cambiario Colombiano por valores muy superiores a las declaraciones de Importación de mercancías provenientes de la República de Panamá, entre otras operaciones sospechosas que fueron denunciadas por la UIAF el 4 de diciembre de 2008.

La investigación penal fue adelantada por la Fiscalía 63 especializada de la Dirección Nacional Antinarcoóticos y Lavado de Activos, despacho que el 21 de abril de 2016 ante el Juzgado 80 Penal Municipal de Bogotá con funciones de Control de Garantías obtuvo las legalizaciones de captura, formulación de imputación e imposición de medida de aseguramiento respecto de JOEL YANNICX ROJAS VILLADIEGO y otros, suspensión de la personería jurídica de dos (02) sociedades comerciales, allanándose los implicados a la totalidad de los siguientes cargos imputados, en calidad de autores: concierto para delinquir con fines de enriquecimiento ilícito, enriquecimiento ilícito de particulares bajo el verbo rector de obtener incremento patrimonial no justificado en provecho propio, y falsedad en documento privado – declaraciones de renta -.

2. ANTECEDENTES PROCESALES Y PROBATORIOS

1. Como se mencionó en el acápite de situación fáctica, el proceso de Extinción de Dominio tuvo su origen en el informe S-2016-018850 / SUBGA-POJUD-29.54 del 28 de septiembre de 2016², presentado por investigadores de la POLFA a la directora de Fiscalía Nacional Especializada E.D., en el que se relacionan actividades ilícitas que vinculan a las empresas IYETECA S.A.S. y COMERCIALIZADORA IMPORTADORA RADAN S.A.S, las que al realizar importaciones de textiles, confecciones y calzado, aprovechando su estatus de usuario aduanero permanente, para declarar a más bajo costo la mercancía, pero que al canalizar las divisas pagaban por el valor que corresponde, así mismo se beneficiaron de pagar cero arancel por mercancías

¹ C.O. No. 1, folios 197 a 210.

² Cuaderno Principal Original No.1, folio 1-39.

supuestamente provenientes de Estados Unidos; situaciones irregulares que se presentaron entre los años 2006 a 2008 .

2. Durante el periodo antes señalado se realizaron operaciones económicas de altas sumas de dinero en efectivo, razón por la cual se pretende extinguir el derecho de dominio sobre los bienes de las personas que participaron en tales actividades, bajo la presunción de que fueron adquiridos con producto de dineros ilícitos.

3. La asignación del trámite de extinción de dominio correspondió a la Fiscalía 3ª Especializada, delegada que avocó conocimiento de las diligencias el tres (03) de noviembre de 2016³, dándose inicio a la fase de investigación⁴, ordenando diversas pruebas tendientes a la identificación plena de las personas que pudiesen ser vinculadas a la acción, la identificación de bienes y un nexo causal de extinción de dominio.

4. Respecto a las medidas cautelares adoptadas sobre los bienes, se adoptó la de suspensión del poder dispositivo⁵. Frente a los localizados en la ciudad de Armenia únicamente se decretó respecto a los derechos que pudiera ostentar el señor Joel Yannicx Rojas Villadiego; en los localizados en Barranquilla fueron afectados los derechos de propiedad de Joel Yannicx Rojas Villadiego, Vitalia Maria Yepes Araque y Luis Miguel Torrado Ospino.

5. Concluidas las labores de investigación ordenadas durante la fase inicial, se profiere resolución de Fijación Provisional de la Pretensión⁶, sobre diversos bienes de Joel Yannicx Rojas Villadiego y Vitalia Maria Yepes Araque. Las citadas resoluciones fueron comunicadas al Ministerio Público, al Ministerio de Justicia⁷, a los afectados⁸, a la Fundación Pro Vivienda para los Damnificados Pensionados y Retirados del Ministerio de Defensa Afectados por el Terremoto y a Diego León Valencia, como demandante en algunos procesos civiles en contra de Rojas Villadiego, así como a los respectivos juzgados civiles⁹ en los que se adelantaron los procesos que generaron la inscripción de medidas cautelares sobre los bienes perseguidos.

6. El 30 de marzo de 2017¹⁰ el ente investigador remitió una nueva orden de policía judicial, teniendo en cuenta que los bienes con matrículas inmobiliarias 040-44447 y 040-33264 ubicados en la ciudad de Barranquilla fueron vendidos al señor Luis Miguel Torrado Ospino, así como los identificados con matrículas 280-146568 y 280-146549 del

³ Cuaderno principal original No. 1, folio 44, 45.

⁴ Ibidem 46-51.

⁵ Ibidem 216-283.

⁶ Cuaderno principal original No. 1, folio 44, 45.

⁷ Ibidem, folio 286 y 287.

⁸ Cuaderno principal original No. 2, folio 109-111.

⁹ Ibidem, folio 112-116.

¹⁰ Cuaderno principal original No. 2, folio 149.

municipio de Armenia se transfirieron a los señores Henry López Calderón y Neylan Haryanty Martínez Pineda, ordenando labores investigativas que permitieran comunicarles las resoluciones hasta esa fecha proferidas por el ente instructor¹¹.

7. En razón a los escritos presentados por algunos ciudadanos e investigaciones adelantadas por la Fiscalía, bajo la presunción de ser terceros de buena fe, se formaron cinco (05) cuadernos de oposición así: Diego León Valencia (Oposición No. 1), Gustavo Ortiz Rodríguez (Oposición No. 2), Viviana Lorena Coterio Ríos (Oposición No. 3), Henry López Calderón (Oposición No. 4) y Neylan Haryanty Martínez Pineda (Oposición No. 5).

8. Surtido el trámite de comunicaciones de la Resolución de Fijación Provisional de la Pretensión, se corrió el traslado del artículo 129¹²; se practicaron pruebas testimoniales a algunos de los propietarios inscritos que surgieron dentro del periodo de imposición de medidas cautelares, con el fin de determinar los pormenores de las adquisiciones y resolver las oposiciones.

9. Surtido lo anterior, la Fiscalía 3ª Especializada, mediante Resolución del 13 de Septiembre de 2017¹³ solicitó se declarara la procedencia de la acción de extinción del derecho de dominio para los bienes relacionados en el acápite 1 de esta providencia, con fundamento en las causales previstas en los numerales 1º, 4º y 9º del artículo 16 de la Ley 1708 de 2014, compulsó copias para que se investigue la conducta del señor Joel Jannicx Rojas Villadiego y ordenó la ruptura de la unidad procesal de los predios identificados con matrículas inmobiliarias 280-146568 y 280-146549, en razón a las oposiciones presentadas por HENRY LÓPEZ CALDERÓN y NEYLAN HARYANTY MARTÍNEZ PINEDA.

4. CONSIDERACIONES

Respecto de los requisitos del acto del requerimiento al juez, en el Capítulo III del Título IV del Libro III de la Ley 1708 de 2014 se dispone lo siguiente:

ARTÍCULO 132. REQUISITOS DEL ACTO DE REQUERIMIENTO AL JUEZ. El requerimiento presentado por el fiscal ante el juez de extinción de dominio es un acto de parte, mediante el cual se solicita el inicio del juicio v se fija de manera definitiva la pretensión de la Fiscalía frente a los bienes objeto del trámite. Este requerimiento deberá cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

1. La identificación y ubicación de los bienes.
2. Las medidas cautelares adoptadas sobre los bienes.
3. La formulación de la pretensión de la Fiscalía, expuesta en forma clara y completa.

¹¹ *Ibidem*, folios 209, 210, 211.

¹² *Ibidem*, folio 238.

¹³ Cuaderno principal original No. 3, folios 136-229.

4. Los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan la pretensión.

5. Las pruebas en que se funda la pretensión.

6. Identificación y lugar de notificación de los afectados reconocidos en el trámite.

La contradicción del requerimiento presentado por la Fiscalía tendrá lugar durante la etapa del juicio, ante el juez de extinción de dominio. (Subrayado fuera del texto).

Analizado el requerimiento presentado por la Fiscalía 3 Especializada E.D, se encuentra que el procedimiento se realizó atendiendo los lineamientos establecidos en la precitada norma y teniendo en cuenta que de la revisión del expediente no se advierte ninguna irregularidad, el despacho **AVOCARÁ** el conocimiento de las diligencias, bajo la égida de la Ley 1708 de 2014.

Ahora bien, la Fiscalía otorgó la calidad de afectados, en razón a que ostentan la calidad de propietarios de los bienes perseguidos, a JOEL YANICX ROJAS VILLADIEGO, VITALIA MARÍA YEPES ARAQUE y LUIS MIGUEL TORRADO OSPINO y, de otro lado, por "vínculo con acciones civiles e imposición de medidas cautelares y promesas de contrato de compraventa", a: i) DIEGO LEÓN VALENCIA, quien aduce ser el tercero de buena fe en relación con los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 280-146534, 280-146538, 280-146539, 280-146541 y 280-146560 (Oposición No. 1), ii) GUSTAVO ORTIZ RODRÍGUEZ, en relación con los predios con matrículas inmobiliarias No. 280-146573, 280-146574, 280-146575, 280-146576, 280-146577, 280-146578, 280-146579, 280-146580, 280-146586 (Oposición No. 2), iii) VIVIANA LORENA COTERIO RÍOS, quien suscribió contrato de compraventa elevado a escritura pública por el predio con matrícula inmobiliaria No. 280-146585, iv) FUNDACIÓN PRO VIVIENDA PARA LOS DAMNIFICADOS PENSIONADOS Y RETIRADOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AFECTADOS POR EL TERREMOTO, por las medidas cautelares que a su nombre figuran en los certificados de tradición No. 280-146573, 280-146585, 280-146587 y 280-146588 y, v) CONSTRUCTORA DEL CAFÉ INGENIERÍA COLOMBIA S.A.S. que, por intermedio de su Representante Legal CARLOS HAROLD LARA BETANCOURT, allegó memorial¹⁴ en el que, luego de explicar su vínculo con JOEL YANICX ROJAS VILLADIEGO, coadyuva las oposiciones a las medidas cautelares presentadas, alegando ser terceros de buena fe.

En este sentido considera el Despacho necesario pronunciarse, en aras de verificar la legitimación para actuar dentro del proceso, de quienes fueron tenidos como afectados sin ostentar titularidad alguna en relación con los bienes inmuebles objeto de este trámite.

La precitada ley 1708 de 2014, en su artículo 1º, numeral 1 define al afectado como: "persona que afirma ser titular derecho sobre el bien que es objeto del procedimiento de extinción de

¹⁴ C.O. No. 3, folios 100 a 109.

dominio, con legitimación para acudir al proceso". Así mismo numeral 1 del artículo 30° *Ibidem* reza "En caso de los bienes corporales, muebles o inmuebles, se considera afectada toda persona, natural o jurídica, que alegue tener un derecho real sobre los bienes objeto de la acción de extinción de dominio". (Subrayado extratexto).

Tenemos entonces que el señor DIEGO LEÓN VALENCIA, actuando a nombre propio y en representación de los señores JOSÉ JOAQUÍN HOYOS Y JESÚS HOYOS, presentó escrito de oposición sosteniendo que los bienes identificados con matrículas inmobiliarias No. 280-145539, 280-146516 y 280-146540, le fueron prometidos en venta por concepto de los honorarios profesionales relacionados con el proceso adelantado ante el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia- Quindío y los bienes con matrículas inmobiliarias No. 280-146534, 280-146538 y 280-146541 fueron prometidos a JOSÉ JOAQUÍN HOYOS y JESÚS HOYOS como pago por una negociación incumplida; asegura que no fue posible realizar las escritura publicas correspondientes para protocolizar las ventas, en razón a las medidas cautelares que afectaban los inmuebles, sin embargo ha sido poseedor de buena fe a nombre propio y de los señores Hoyos desde el 18 de febrero de 2017.

Al respecto conviene aclarar que no reposa en el expediente poder alguno que faculte al señor DIEGO LEÓN VALENCIA para actuar en representación de los señores JOSE JOAQUÍN HOYOS Y JESÚS HOYOS dentro de las presentes diligencias, por lo que, en relación con los predios con matrículas inmobiliarias No. 280-146534, 280-146538 y 280-146541, se considera que carece de derecho de postulación.

Por su parte el señor GUSTAVO ORTIZ RODRÍGUEZ, solicitó ante la Fiscalía la cancelación de las medidas cautelares decretadas en los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 280-146573, 280-146574, 280-146575, 280-1465769, 280-146577, 280-146578, 280-146579, 280-146580 y 280-146586; por tanto suscribió contratos de compraventa con el señor CARLOS HAROLD LARA BETANCURT, conforme al poder que le hubieran conferido los titulares inscritos de los bienes, esto es JOEL YANIICX ROJAS VILLA DIEGO y ALEXANDRA MILENA NAVARRO MARTÍNEZ, los cuales fueron elevados a escritura pública en la Notaría Primera de Armenia-Quindío, el 15 de junio de 2015 empero, no fue posible inscribirlas en los respectivos folios por tanto, en su momento, pesaban sobre los bienes medidas cautelares decretadas dentro del proceso que adelantaba la FUNDACIÓN PRO VIVIENDA PARA LOS DAMNIFICADOS PENSIONADOS Y RETIRADOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AFECTADOS POR EL TERREMOTO, medidas que fueron canceladas el 4 de agosto de 2016 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad de Armenia (Q.); por lo anterior, el comprador asegura haber intentado realizar la inscripción de las escrituras en los folios de matrículas inmobiliarias el 4 de marzo de 2017, enterándose de que ahora

sobre los bienes recaían las medidas cautelares decretadas por la Fiscalía en razón al proceso que nos ocupa.

La señora VIVIANA LORENA COTERIO RÍOS, por su parte, allegó; oposición a las medidas decretadas por la Fiscalía, indicando que en el mes de diciembre de 2016, compró el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-146585, pero firmó las correspondientes escrituras el 28 de febrero de 2017, en razón a que en la fecha en la que se celebró el negocio jurídico no se habían pagado los impuestos correspondientes, sin embargo no se realizó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, en razón a las medidas cautelares decretadas en este asunto.

Teniendo en cuenta la calidad de afectados que fuera reconocida por la Fiscalía en el requerimiento de extinción y que la situación de estas personas respecto a los predios que reclaman es similar, su participación en el proceso se resolverá conjuntamente, teniendo en cuenta la definición de afectados que aporta la Ley 1708 de 2014, así como los lineamientos legales relacionados con los derechos reales, en especial el de dominio, sus consecuencias y los modos de adquirirlo, pues es claro para el Despacho que la legitimación para actuar en este proceso depende de la relación jurídica que se tenga con los bienes perseguidos.

El artículo 665 del Código Civil establece "*DERECHO REAL. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona*", igualmente enumera como derechos reales la propiedad o dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. En palabras de Luis Guillermo Vásquez Jaramillo, "*la propiedad es el derecho real por excelencia, el más completo que se puede tener sobre un objeto. Los otros derechos reales se deducen de él y son, por tanto, sus desmembraciones*"¹⁵ y su adquisición necesariamente debe contar con la presencia de dos elementos, esto es, el acuerdo de voluntades denominado título que constituye una fuente de obligaciones que es la causa remota en la adquisición de derechos reales; y la ejecución de lo acordado o modo, que es la forma jurídica mediante la cual se da cumplimiento al título, generando derechos reales; en otras palabras, "*consiste en la entrega efectiva de las cosas, en la puesta a disposición de las mismas, que da efectividad a la transmisión de la que se trate.*"¹⁶

Así las cosas, en el caso que nos ocupa, tratándose de bienes inmuebles, la calidad de afectados se reconoce a quienes aleguen tener un derecho real, es decir la titularidad del bien, la cual se perfecciona una vez se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria tal como lo establece el artículo 756 del C.C., situación ésta que, como ya se ha dicho, no se cumplió. En palabras de Raúl Humberto Ochoa Carvajal "*de tal manera que la venta, por*

¹⁵ Velásquez Jaramillo, Bienes. 2008 (cap v. sección i)

¹⁶ López Díaz, 2005, pág. 307

si sola, no conlleva al cambio de dueño, por ser el contrato únicamente título, luego, para que se presente el modo de adquirir, el cambio de dueño, como consecuencia de la venta de un bien raíz, es imprescindible el registro de la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos. Con el registro se verifica la tradición. Entre tanto el comprador, si recibe la entrega del inmueble, podrá tener ánimo de dueño, ser poseedor. He ahí la importancia de registrar la escritura. Mirada la situación desde el punto de vista del vendedor, hasta que la escritura se registre sigue siendo dueño y le podrá ser embargado el inmueble que vendió hasta que registre la escritura.”¹⁷

Es así como los señores DIEGO LEÓN VALENCIA, GUSTAVO ORTIZ RODRÍGUEZ y VIVIANA LORENA COTERIO RÍOS, alegan ostentar la calidad de propietarios de los inmuebles de marras, por haber suscrito contratos de compraventa con el apoderado de quienes figuran como tales en los certificados de tradición, por lo que deberá determinarse la clase de obligación y derechos que nacen con el contrato de compraventa. El derecho de propiedad en el Código Civil Colombiano, es concebido como un derecho real que otorga a su titular el ejercicio de un conjunto de potestades directas sobre el bien objeto de tal, respetando el derecho ajeno y las disposiciones legales, así lo dice el artículo 669 C.C. *“El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.”*

Se tiene que la existencia de los contratos de compraventa suscritos entre los opositores y el apoderado de los titulares inscritos en los certificados de tradición no otorga, por sí sola, la capacidad de ejercer derechos reales y por ende participar en esta acción en calidad de afectados pues, tal como se ha analizado, la calidad de propietario de bienes inmuebles, se obtiene una vez se realiza la inscripción del título traslativo de dominio en el registro de instrumentos públicos. Situación ésta que no se presentó por cuanto quienes alegan tener derechos no los inscribieron en momento oportuno.

Entonces, los derechos que les asisten a los opositores, en razón a la existencia de los contratos de compraventa que suscribieron, son derechos personales, definidos en el artículo 666 del C.C. como **“DERECHOS PERSONALES O CRÉDITOS. Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales”**. El derecho personal es entonces *“la facultad jurídica que tiene una persona, denominada acreedor, para exigir de otra, denominada deudor, el cumplimiento de una prestación que puede ser de dar, hacer o no hacer”*; así pues cuando, como en el presente asunto, la prestación consiste en la constitución de un derecho real (propiedad o dominio), la obligación es de dar y al acreedor le asisten medios judiciales para reclamar

¹⁷ *Ochoa Carvajal, 2003, pág. 119*

de sus deudores el cumplimiento de lo estipulado en el contrato o la resolución del mismo con las consecuencias jurídicas que ello implica.

Pues mientras el derecho real ofrece al titular un verdadero dominio sobre el bien, limitado únicamente por la Ley y el derecho ajeno; el derecho personal le ofrece al acreedor unos limitados poderes que recaen directamente sobre la prestación comprometida, ya que el vínculo patrimonial que nace del contrato revela dependencia únicamente entre el acreedor y el deudor en relación a la prestación contenida en él, para cuyo cumplimiento el acreedor puede valerse del aparato jurisdiccional del Estado para que sean resarcidos sus intereses.

En ese orden de ideas y, teniendo en cuenta que el pluricitado artículo 30 de la Ley 1708 de 2014, es claro al indicar que tratándose de bienes corporales muebles o inmuebles, se tendrá como afectado a quien alegue tener derecho real sobre ellos y aquí no se da tal situación, se procederá a desvincular de la acción a los señores DIEGO LEÓN VALENCIA, GUSTAVO ORTIZ RODRÍGUEZ y VIVIANA LORENA COTERIO RÍOS, a quienes les asiste la posibilidad de ejercer su derecho en otras instancias.

De otro lado, respecto de la FUNDACIÓN PRO VIVIENDA PARA LOS DAMNIFICADOS PENSIONADOS Y RETIRADOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AFECTADOS POR EL TERREMOTO, que fue reconocida como afectada en relación con los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 280-465973, 280-146585, 280-146587, 280-146588; se tiene que este reconocimiento tiene sustento en las medidas cautelares¹⁸ inscritas sobre estos inmuebles en razón al proceso de resolución de contrato, adelantado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de la Ciudad de Armenia, medida que fue levantada conforme a lo ordenado en el auto proferido por ese mismo Despacho el 15 de septiembre de 2015¹⁹, de lo que se desprende que en este momento la Fundación no tiene interés alguno, por lo que deberá ser desvinculada de la presente acción.

Lo mismo se dispondrá en relación a la CONSTRUCTORA DE CAFÉ INGENIERÍA COLOMBIA S.A., representada legalmente por el señor CARLOS HAROLD LARA BETANCOURT quien, mediante escrito visible a folios 99 a 190 del cuaderno principal No. 3 coadyuva las oposiciones presentadas por los terceros de buena fe, sin que se prueba la existencia de derecho real alguno en relación con los bienes inmuebles.

Ahora, si en gracia de discusión, nos adentráramos en el debate sobre si procede imponer algún tipo de gravamen sobre los bienes relacionados, acogiéndonos al

¹⁸ C.O No. 2, folios 62 y 63, 78 y 79, 82 y 83, 84 y 85; respectivamente.

¹⁹ C.A No. 9, folio 42

concepto de **DERECHO PATRIMONIAL** que contiene la Ley 1849 de 2017, nos encontraríamos ante la misma situación, pues aunque los términos han cambiado con relación a la anterior regulación, sus efectos – sustancialmente –, serían los mismos, ya que el reclamo, para hacerlos valer, tampoco tiene acogimiento por esta vía, teniendo en cuenta que, como ya se ha expresado, la existencia de los contratos de compraventa o escritura públicas facultan a los compradores para reclamar sus derechos en otras instancias, pues estos documentos configuran la existencia de derechos personales que solo pueden reclamarse del deudor.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE PEREIRA,**

RESUELVE

I. **AVOCAR** conocimiento de la acción de extinción del derecho de dominio de la referencia, sobre los bienes inmuebles enunciados en el acápite 1 de esta providencia.

II. **DESVINCULAR** de la acción a **DIEGO LEÓN VALENCIA, GUSTAVO ORTIZ RODRÍGUEZ, VIVIANA LORENA COTERIO RÍOS, LA FUNDACIÓN PRO VIVIENDA PARA LOS DAMNIFICADOS PENSIONADOS Y RETIRADOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AFECTADOS POR EL TERREMOTO y LA CONSTRUCTORA DEL CAFÉ INGENIERÍA COLOMBIA S.A.S.**, tal como se expuso en la parte motiva.

III. **NOTIFICAR** al tenor de lo dispuesto en los artículos 138, 139 y 140 del Código de Extinción de Dominio, a los sujetos procesales e intervinientes que este Juzgado asumió el conocimiento de las presentes diligencias.

IV. **LIBRAR** Despacho Comisorio, con destino al Juzgado Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio Barranquilla (Atlántico), para que se sirva notificar personalmente a los afectados **JOEL JANNICK ROJAS VILLADIEGO y VITALIA MARÍA YÉPES ARAQUE**; así mismo, líbrese Despacho Comisorio dirigido al Centro de Servicios Judiciales de los Juzgados Penales del Circuito Especializados de Extinción de Dominio de Bogotá D.C., con el fin de notificar personalmente al Doctor **HERNANDO BALLESTEROS TRASLAVIÑA**, Apoderado Judicial del señor **LUIS MIGUEL TORRADO OSPINO**. De otro lado, para notificar a los señores **DIEGO LEÓN VALENCIA, GUSTAVO ORTIZ RODRÍGUEZ y VIVIANA LORENA COTERIO RÍOS, LUIS FELIPE ÁLVAREZ QUESADA (Representante legal de LA FUNDACIÓN PRO VIVIENDA PARA LOS DAMNIFICADOS PENSIONADOS Y**

RETIRADOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AFECTADOS POR EL TERREMOTO) y CARLOS HAROLD LARA BETANCOURT (Representante Legal de CONSTRUCTORA DEL CAFÉ INGENIERÍA COLOMBIA S.A.S); se comisionará al Centro de Servicios Judiciales de la Ciudad de Armenia (Quindío).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,
IVAN DARIO CASTRO VALENCIA
Juez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia