



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Penal

**JORGE HERNÁN DÍAZ SOTO**

**Magistrado Ponente**

**AP477-2024**

**Radicación No. 62122**

(Acta No.013)

Bogotá D.C., siete (07) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Se pronuncia la Sala sobre el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Moisés Volovitz Volovitz, representante de la fundación de interés privado Worldwide Aura Foundation, contra la providencia dictada el 22 de julio de 2022 por un Magistrado con Función de Control de Garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, mediante la cual negó el levantamiento de las medidas cautelares impuestas al bien con matrícula inmobiliaria No. 50N-20060397, ubicado en el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara de Bogotá.

## **ANTECEDENTES**

1. En contra del postulado MANUEL DE JESÚS PIRABÁN se sigue proceso identificado con el radicado número 110012252000202100145, con el propósito de establecer a su favor la procedencia de los beneficios contenidos en la Ley 975 de 2005.

2. En el marco del proceso en cuestión, el 1 de octubre de 2018, la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá con Función de Control de Garantías afectó con las medidas cautelares de suspensión del poder dispositivo de dominio, embargo y secuestro, la oficina 405 con garaje doble identificada con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1398474 ubicada en la carrera 18 No. 93-25 en el barrio Chico; y la oficina con matrícula inmobiliaria No. 50N-20060397 ubicada en la carrera 6 # 115-65 en el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara, en la ciudad de Bogotá.

3. Los bienes inmuebles objeto de medidas cautelares fueron delatados por los postulados MANUEL DE JESÚS PIRABÁN y Jesús Emiro Pereira Rivera, ex comandantes del Bloque Centauros de las Autodefensas, durante las versiones libres rendidas en las fechas 31 de marzo de 2011, 12 de junio de 2012, 13 y 19 de marzo de 2015, 10 de marzo de 2016 y 31 de enero de 2017.

4. La Fiscalía fundamentó la afectación de estos bienes argumentando que el Bloque Centauros de las Autodefensas comandado por José Miguel Arroyave Ruíz recuperó dichas oficinas como un “botín de guerra”, pues se

las quitó al socio de la guerrilla de las extintas FARC Carlos Arturo García Ortega en marzo de 2011, a quien se las asignó Gino Conti Martínez, extraditado a los Estados Unidos por el delito de narcotráfico, y quien era el encargado de ubicar y titular en terceras personas diferentes inmuebles a favor de las FARC, entre las que se encontraban estas oficinas.

5. Afirma la Fiscalía que el integrante de las FARC Carlos Arturo García Ortega fue secuestrado junto con su esposa María Cristina Casasbuenas por las Autodefensas, con la finalidad de obligarlos a titular los inmuebles a favor de terceras personas relacionadas con el excomandante José Miguel Arroyave y su colaborador y miembro del grupo armado Jhon Lora de la Ossa. De esta manera, se logró trasladar el dominio de la oficina 202 del Centro Comercial Hacienda Santa Barbara a Diana Isabel Wadnipar García, amiga y compañera sentimental de Lora de la Ossa.

6. En el 2004 el señor Moisés Volovitz compra la oficina 202 a María Paola Platín Ortega por un valor de \$167.000.000 con dineros fruto de su trabajo como empresario en el sector de la producción de electrodomésticos.

7. El apoderado judicial de Moisés Volovitz Volovitz, representante de la fundación de interés privado Worldwide Aura Foundation, inició el incidente de oposición de terceros a medidas cautelares por la afectación de la oficina 202, afirmando que su representado es un tercero de buena fe exenta de culpa.

8. El 4 de octubre de 2021 inició la audiencia de oposición y levantamiento de medida cautelar ante la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, fecha en la que el incidentante sustentó su solicitud.

9. Continuado el trámite, en audiencia el 22 de julio de 2022 la Magistratura con Función de Control de Garantías decidió negar las pretensiones del interesado pues consideró que no se demostró la tercería de buena fe exenta de culpa, por lo cual decidió mantener las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble, ante lo cual el abogado incidentante interpuso el recurso de apelación, que fue concedido por el Tribunal en efecto devolutivo.

### **LA DECISIÓN IMPUGNADA**

10. Para el Magistrado con función de control de garantías está suficientemente probado la ilicitud alrededor de la propiedad de la oficina en litigio desde cuando los paramilitares obtienen el bien como “botín de guerra” quitándoselo al socio de las extintas FARC Carlos Arturo García Ortega. Por esa razón, para el Tribunal es doble la mácula de ilicitud del bien objeto de debate, pues primero fue de la guerrilla y luego su dominio pasó a los paramilitares.

11. La decisión impugnada determinó que el señor Moisés Volovitz adquirió el bien en 2004 por un valor de \$167.000.000 COP, dinero que si bien es de origen lícito, con la transacción de un bien ilícito, todo queda afectado por lo

que procede la acción de extinción de dominio a favor del Estado.

12. El Tribunal destaca la tradición ilícita de la oficina 202, que inicia en el año 2000 cuando empieza a figurar en el certificado respectivo, Sergio Ardila Gómez, personaje cercano a Gino Conti Martínez, quien, según el testimonio de la exesposa del último, era el encargado de ubicar y designar a los testaferros de los bienes de las FARC-EP.

13. Agrega que en el 2001 cambia la titularidad de la oficina 202 a favor de Diana Isabel Wadnipar García, quien testificó que para ese entonces era compañera sentimental de Jhon Lora de la Ossa, referido por los postulados MANUEL DE JESÚS PIRABÁN y Jesús Emiro Pereira Rivera como integrante de las Autodefensas y cercano al comandante José Miguel Arroyave Ruíz, quien le asignó la misión de encargarse de la administración de los bienes “recuperados de la guerrilla”. Diana Isabel admitió que fue titular inscrita de este inmueble por muy pocos meses, reconociendo que su labor consistió en una sola visita a la Notaría 19 de Bogotá a donde fue enviada por su entonces pajera Jhon Lora de la Ossa para firmar las escrituras, pero que ni siquiera conoció el inmueble.

14. En seguida, la propiedad pasa a Laura Yolanda Delgado Castaño, quien, a la vez, el 6 de agosto de 2002, se la transfiere a María Paola Platín Ortega, quien en el año 2004 firma promesa de compraventa y a través del tercero Carlos Manuel Afanador Pérez, vende el inmueble a los

esposos Volovitz – Gabrielof. Estos últimos, cinco años después, transfieren la propiedad de la oficina a su fundación de interés privado Worldwide Aura Foundation, constituida en Panamá.

15. Para el Tribunal el incidentante no logró demostrar su buena fe exenta de culpa por varias razones. De un lado, es sospechosa la forma como el señor Volovitz tuvo conocimiento acerca de la oferta en venta del inmueble, pues, a pesar de que le informaron que no había oficinas disponibles para la venta en el Centro Comercial, al instante, y por separado, una persona se le acercó ofreciéndole la oficina 202. Para el fallador, esto debió despertar sospechas en Volovitz de que algo fuera de lo normal debía estar ocurriendo alrededor de esta oficina.

16. De igual forma, para el Magistrado de primera instancia los compradores incidentantes no actuaron diligentemente, pues previo a la compra omitieron realizar un estudio de títulos sobre el inmueble. Destaca que a partir de lo testificado por el abogado que en su momento asesoró a Volovitz para adquirir la oficina, señor Álvaro Leyva Muñoz, se determinó que su concepto jurídico se limitó únicamente a la revisión de la promesa de compraventa firmada por el representante de la vendedora, el tercero Carlos Manuel Afanador Pérez. Además, cuestiona que Volovitz no haya sospechado de la ilicitud del bien por el hecho de que en la promesa de compraventa figurara un intermediario.

17. Adicionalmente, para el Magistrado es un indicio relevante la diferencia de precios en las ventas de esta oficina, el cual no pudo pasar inadvertido el señor Volovitz, si se tratara de un comprador de buena fe, sobre todo porque dichas transacciones son muy cercanas en el tiempo. Así, destaca que en 1995 la oficina es vendida por \$115.000.000; en 1998 por \$210.000.000; en el año 2000 es enajenada por un valor de \$254.000.000; empero, en marzo de 2001 es vendida por un valor de \$121.000.000 y en 2004 Moisés Volovitz compró el inmueble por \$167.000.000, precio mucho menor que el registrado en 1998 y por menos de la mitad del valor registrado en el año 2000. Finalmente, Volovitz transfiere esta propiedad a su fundación en el año 2009 por el valor de \$250.000.000. Asimismo, dados esos antecedentes, considera el Tribunal que el traslado de la propiedad de la oficina 202 en cabeza de Moisés Volovitz a su fundación Worldwide Aura Foundation es otra acción para confundir y dificultar la ubicación de los bienes con marcado origen ilícito.

18. Finalmente, el Tribunal de primera instancia encontró que Moisés Volovitz no adelantó ninguna tarea diligente para indagar sumariamente sobre los tradentes inmediatos del bien, esto a pesar de que era conocido en el medio que en dicho Centro Comercial otra oficina tenía problemas legales, pues fue del narcotraficante Pastor Perafán, detalle que debió tener en cuenta Volovitz y que debió alertarlo para ser más diligente y asegurarse sobre la procedencia de la oficina 202.

## **LA IMPUGNACIÓN**

19. El incidentante no discute que originalmente hubo un vínculo ilícito con el bien. Sin embargo, para que esto sea reprochable al actual dueño este debió conocer esa situación, lo cual no se dio en el caso de su representado, quien mostró una diligencia debida al momento de adquirirlo, encaminada a conocer una eventual circunstancia de ilicitud, a pesar de lo cual no la conoció.

20. Alega que cuando la oficina 202 fue adquirida por el señor Volovitz se hizo conforme con las reglas vigentes en esa época, 2004, cuando no existía la debida diligencia reforzada para los ciudadanos en el tráfico ordinario de los negocios, y, por lo tanto, si hubo buena fe exenta de culpa según la normatividad vigente en ese entonces.

21. Considera el incidentante que el Tribunal de primera instancia erró al afirmar que el uso de una tercera persona para la firma de la promesa de compraventa debió ser indicativa de que el bien era de origen ilícito, pues no se trata de una conducta prohibida, por lo que en su criterio no puede establecerse una inferencia razonable a partir de eso.

22. Respecto a la inferencia que se construye a partir del valor del negocio jurídico, el apelante afirma que no existe en el expediente ninguna prueba de análisis concreto de la evolución en el tiempo del valor de ese bien inmueble. Alega que en Colombia el valor de los inmuebles no es constante o permanente, sino que se trata de valores fluctuantes que dependen de cada predio. Por lo tanto, critica que el



Magistrado de primera instancia haya construido una inferencia negativa a partir del precio pagado por Moisés Volovitz por la oficina 202 en 2004, sin que en el proceso exista un análisis pericial que explique las razones del cambiante valor del bien.

23. Sobre la omisión de estudio de títulos, el apelante afirma que en el año 2004 no se exigía la debida diligencia reforzada y que por ello no era exigible a su representado que hiciera una averiguación determinada. De todas maneras, el abogado de su representado sí hizo el estudio de títulos, situación reconocida en su declaración.

24. El impugnando critica que se haya desmeritado por el Tribunal la calidad demostrativa de los registros presentados como prueba relacionados con informes OFAC y demás paz y salvos de entidades de control que allegó el incidentante sobre los diferentes tradentes. Aunque ello no se consultó al momento de la realización del negocio, en ese entonces, insiste, no se exigía la debida diligencia reforzada y por ello el actuar de su representado se limitó al estudio de títulos respectivo. Sin embargo, asegura que estas certificaciones si son relevantes en la fecha actual, pues evidencian que no existe ni existieron en el pasado anotaciones en perjuicio de los tradentes, por lo cual no había porque tener sospecha de ellos. Por lo tanto, si se hubiera hecho un estudio en el 2004 que incluyera estas averiguaciones, asegura que el resultado hubiera sido el mismo.

25. Critica el apelante que el fallador hubiese considerado que su representado debió haber sospechado sobre la ilicitud del bien por el hecho de que en el mismo centro comercial el narcotraficante Pastor Perafán tenía una oficina, pues en su criterio este hecho no implica que se pueda desprender una mácula de ilegalidad de todas las oficinas o inmuebles ubicados en este reconocido centro comercial de la ciudad de Bogotá.

26. Califica como equivocada la reflexión del Tribunal, según la cual debió ser un motivo de sospecha para el comprador la forma como le fue ofrecida la oficina 202 en venta. El hecho de que en principio le hubieran dicho al señor Volovitz que no había oficinas disponibles pero que después, una funcionaria del centro comercial le hubiera informado que sabía que una oficina iba a quedar disponible, no genera ninguna sospecha. Para el apelante esto solo evidencia que se trata de un lugar con alta demanda, sobre el cual hay mucha gente interesada, y que la secretaria fue amable y le brindó la información que conocía sobre la posibilidad de que una oficina iba a quedar disponible, sin que de esto se desprenda ninguna posibilidad de sospecha que hable del origen ilícito de la oficina.

27. Tampoco comparte el apelante la inferencia que hizo el fallador a partir de la transferencia que hizo el señor Volovitz de la propiedad de la oficina a su fundación Worldwide Aura Foundation, de lo cual el Magistrado concluyó que se trató de una artimaña para ocultar el bien. Agrega que lo que se desprende de las pruebas practicadas

es que dicha transferencia se hizo por motivos de planeación sucesoral, al punto que a la fundación solo se transfirió el dominio de la oficina 202 y de un apartamento, pues los otros bienes de la familia Volovitz Garbieloft ya hacen parte de otras sociedades.

28. Concluye el apelante que se aportaron suficientes pruebas que demuestran que su representado es un tercero de buena fe exenta de culpa, toda vez que, en 2004 cuando adquirió la propiedad de la oficina 202, no conocía del origen ilícito de dicho bien y que actuó de manera diligente conforme a las prácticas y costumbre de los negocios en esa época.

### **INTERVENCIÓN DE LOS NO RECURRENTE**

29. La representante de la Fiscalía solicita que se mantengan las medidas cautelares toda vez que en su criterio no se demostró la buena fe exenta de culpa de parte del incidentante, pues para realizar el negocio no se realizó el estudio de títulos ni se hizo ninguna labor o esfuerzo para verificar el origen del bien.

30. El apoderado del Fondo de Reparación de Víctimas apoyó la intervención de la Fiscalía y afirmó que no se hizo un esfuerzo suficiente por el incidentante encaminado a probar la buena fe exenta de culpa, por lo cual solicita que se mantenga la medida cautelar sobre la oficina 202.

31. El representante del Ministerio Público pidió que se confirme en su integridad la decisión tomada por el Magistrado del Tribunal, pues no se estableció que el

propietario fuera un tercero de buena fe exenta de culpa ni se hizo ningún esfuerzo de su parte para verificar el origen del bien. Para la representante de la Procuraduría, el bajo valor de la venta de la oficina es un indicio claro que evidencia que la transacción era sospechosa, lo que debió llevar al señor Moisés Volovitz a ir más allá para verificar la realidad de ese inmueble, lo cual no hizo.

32. Finalmente, el apoderado de las víctimas solicitó a la Corte que mantenga las medidas cautelares para garantizar la reparación a las víctimas, toda vez que se trata de un inmueble entregado por los postulados para ello y con vocación reparadora. Considera que la decisión del Magistrado fue clara y contundente, providencia dictada a partir del análisis de las pruebas aportadas, llegando a una conclusión acertada respecto a que no se probó que el señor Volovitz hubiese sido un tercero de buena fe exenta de culpa.

### **CONSIDERACIONES**

33. De acuerdo con lo regulado en el parágrafo 2° del artículo 26 de la Ley 975 de 2005, modificado por el canon 27 de la Ley 1592 de 2012, la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia es competente para desatar el recurso de apelación promovido en contra del auto proferido por el Magistrado con función de control de garantías de la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá, mediante el cual negó el levantamiento de las medidas cautelares impuestas al bien con matrícula inmobiliaria No.

50N-20060397, ubicado en el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara de Bogotá.

34. En concreto, negó el levantamiento de las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo de la oficina 202, las cuales fueron impuestas por la Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior de Bogotá en virtud de que fue un bien delatado por el postulado MANUEL DE JESÚS PIRABÁN, quien en el marco de su versión libre reconoció que dicho inmueble fue de la guerrilla de las FARC pero que posteriormente fue obtenido como botín de guerra por el Bloque Centauros de las Autodefensas. Frente a esta decisión se inició el incidente de oposición de terceros por parte del actual propietario, quien, para el Tribunal, no logró demostrar que se tratara de un tercero de buena fe exenta de culpa.

35. El apelante, por su parte, insiste en que cuando adquirió el inmueble no tenía como saber que se trataba de un bien de origen ilícito, y que en su momento su conducta se ajustó a la debida diligencia exigida para ese entonces, haciendo las verificaciones básicas que solían hacerse en 2004 en el curso normal de los negocios. Afirma que, en todo caso, si en ese entonces hubiese hecho otras averiguaciones, el resultado hubiera sido el mismo, pues no hubiese podido identificar que se trataba de una oficina cuya tradición estuvo relacionada con la guerrilla y los paramilitares. Por estas razones, solicita a la Corte ser reconocido como un tercero de buena fe exenta de culpa y que ordene el

levantamiento de las medidas cautelares impuestas sobre el inmueble.

36. Por lo tanto corresponde a esta Sala determinar si Moisés Volovitz Volovitz satisface las exigencias legales para ser considerado un tercero de buena fe exenta de culpa, y en ese caso, determinar si deben levantarse las medidas cautelares que recaen sobre la oficina 202 del Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara. Planteado así el problema jurídico, para la resolución del mismo la Sala adoptará la siguiente metodología: en primer lugar, reiterará lo que ha sostenido la jurisprudencia de la Sala respecto a la extinción de dominio de los bienes entregados en el marco de Justicia y Paz; en segundo lugar, la intervención de los terceros frente a la aplicación de medidas cautelares, para finalmente abordar el estudio del caso concreto.

Sobre la extinción de dominio de bienes de Justicia y Paz

37. El artículo 17A de la Ley 975 de 2005 establece como bienes que deben ingresar al trámite de Justicia y Paz, los susceptibles de extinción de dominio, esto es, i) los entregados, ofrecidos o denunciados por los postulados para contribuir a la reparación integral de las víctimas y, ii) los identificados por la Fiscalía General de la Nación en el curso de las investigaciones que puedan favorecer ese propósito. Para ello, dichos bienes pueden ser afectados con las medidas cautelares previstas en el artículo 17B de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo de dominio y las demás cautelas establecidas en el ordenamiento jurídico

nacional que garanticen el cumplimiento de la sentencia y la reparación de las víctimas.

38. Por su parte, la Corte Constitucional ha afirmado el deber de quienes dejaron las armas de reparar con bienes lícitos o ilícitos a las víctimas al señalar que *“todos y cada uno de los miembros del grupo armado organizado al margen de la ley, responden con su propio patrimonio para indemnizar a cada una de las víctimas de los actos violatorios de la ley penal por los que fueren condenados; y también responderán solidariamente por los daños ocasionados a las víctimas por otros miembros del grupo armado específico al cual pertenecieron”*<sup>1</sup>.

39. Por lo tanto, la extinción de dominio en el proceso de Justicia y Paz tiene una finalidad eminentemente reparadora del daño causado a las víctimas, que involucra de manera directa sus derechos resarcitorios por parte de los grupos armados al margen de la ley desmovilizados con ocasión del proceso en cuestión, por lo que no suprime los derechos ni las garantías procesales que asisten a los terceros de buena fe afectados por las medidas cautelares que se tomen con ese propósito<sup>2</sup>. Por ello, la ley reguló la posibilidad de que aquellos terceros de buena fe puedan intervenir en el proceso y proteger sus intereses.

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, sentencia C-370-06.

<sup>2</sup> Cfr. CSJ AP1610-2014, Rad. 43326.

## Intervención de terceros frente a la imposición de medidas cautelares

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

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

42. Sobre este aspecto debe recordarse que ya la Sala ha reiterado que la buena fe que debe acreditar el opositor no es la simple, sino la calificada o creadora de derechos<sup>3</sup>, exigencia que también ha desarrollado la Corte Constitucional desde el año 2002, en el sentido de que:

*(...) a diferencia de la buena fe simple que exige sólo una conciencia recta y honesta, la buena fe calificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con*

---

<sup>3</sup> Entre otras CSJ AP1610-2014, Rad. 43326, AP1086-2017, Rad. 49544 y AP2292-2022, Rad. 59511.



*lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige sólo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza<sup>4</sup>.*

43. Ello, para concluir que la buena fe creadora de derecho es la que tiene plena aplicación en el caso de los bienes adquiridos por compra o permuta y que provienen directa o indirectamente de una actividad ilícita, evento en el cual el tercero adquirente debe ser protegido, si demuestra haber obrado con buena fe exenta de culpa. Para satisfacer esta exigencia, la Sala ha sostenido que deben concurrir los siguientes elementos<sup>5</sup>:

*a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la acreencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijieran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error comun a muchos.*

---

<sup>4</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-1007-2002.

<sup>5</sup> Cfr. CSJ AP1610-2014, Rad. 43326.

*b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y*

*c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño”<sup>6</sup>.*

44. A partir de lo anterior, se concluye que el comprador de buena fe debe demostrar que tomó precauciones adicionales para asegurarse del origen lícito del bien, obligación que no es arbitraria y que encuentra su fundamento en la reiterada jurisprudencia de esta Sala y de la Corte Constitucional.

#### Caso concreto

45. No se discute por el recurrente ni por ninguna de las partes que la oficina 202 ubicada en el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara tiene un origen ilícito, pues esta fue de propiedad de testaferros de las extintas FARC y, posteriormente, su propiedad fue trasladada, en virtud de un secuestro, a testaferros del Bloque Centauros de las Autodefensas. Por lo tanto, el bien inmueble podía ser afectado dentro del proceso transicional y será la sentencia de Justicia y Paz donde se determine si procede o no su extinción de dominio con el propósito de contribuir a la reparación de las víctimas.

---

<sup>6</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-740-2003.

46. De igual manera, ninguna controversia se presenta sobre la identificación de la oficina 202 ni sobre el origen de los recursos económicos con que Moisés Volovitz Volovitz la adquirió, pues la primera instancia aceptó que provenían de su actividad como industrial y comerciante en el sector de los electrodomésticos, hecho no discutido por los otros intervinientes.

47. Por lo tanto, el debate surge exclusivamente en torno a la buena fe aducida por el opositor y que la primera instancia halló ausente porque no se demostró que Moisés Volovitz hubiese actuado diligentemente para verificar el origen del bien, esto a pesar de que considero que varias circunstancias alrededor del negocio debieron hacerlo sospechar de su mácula de ilicitud.

48. La Sala encuentra razonable la tesis del Tribunal, pues las pruebas incorporadas al incidente no demuestran que en la compra de la oficina 202 del Centro Comercial Hacienda Santa Barbara, el señor Volovitz haya adecuado su conducta a los parámetros que configuran la buena fe exenta de culpa, pues, ciertamente en su momento el hoy opositor no realizó esfuerzo o actividad alguna encaminada a verificar el origen del bien, que dígase desde ya, adquirió a un precio muy por debajo de lo que sumariamente aparece acreditado le correspondía realmente. Como arriba se anotó, la exigencia que debe acreditar el opositor en casos de esta particularidad es el de buena fe *calificada*, por lo cual el incidentante ha debido demostrar su diligencia reforzada al momento de adquirir el bien que reclama a través del presente incidente.

49. De un lado y como premisa inicial, cabe señalar que no es correcta la alegación del apelante, según la cual la buena fe *calificada* es un desarrollo jurisprudencial reciente y que por ello no puede exigirse en el análisis de la conducta de su representado para un negocio que realizó en el año 2004. Como se anotó al iniciar estas consideraciones, la buena fe exenta de culpa *calificada* es una exigencia pacífica de la jurisprudencia, desarrollada por esta Sala y la Corte Constitucional desde el año 2002. De acuerdo con ella, el opositor no sólo debe probar que obro con lealtad, sino con la certeza de la procedencia lícita del bien que reclama a través del incidente de oposición, para lo cual hizo averiguaciones adicionales que le comprobaron esa situación.

50. De otro lado, tampoco está sometido a controversia que antes de adquirir la oficina en cuestión, el señor Volovitz no adelantó acción alguna tendiente a verificar a quién le estaba comprando el inmueble y mucho menos a indagar sobre las múltiples tradiciones que para entonces figuraban en el certificado respectivo. Incluso, no se preocupó por realizar el pertinente estudio de títulos, pues en orden a verificar las alegaciones del impugnante, la Sala escuchó el testimonio del abogado Álvaro Enrique Leyva, quien asesoró al señor Volovitz al momento de la compra de la oficina 202, constatando que frente a la pregunta que hizo el incidentante sobre esa asesoría, afirmó expresamente que:

*“Si doctor Granados, nosotros revisamos en su momento la promesa de compraventa de la oficina, verificamos los temas importantes propios de un contrato de promesa y en su momento no encontramos nada diferente propio a un contrato de promesa comercial de las que se utilizan en general para estas operaciones. Por lo tanto, no alertamos de ninguna irregularidad que se pudiera presentar en ese negocio”<sup>7</sup>.*

51. En la misma diligencia, durante su interrogatorio, la representante de la Fiscalía preguntó al testigo Álvaro Enrique Leyva si, concretamente, en ese entonces este había realizado el estudio de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria de la oficina 202, a lo cual respondió que:

*“Nosotros hicimos la revisión del contrato de promesa, nosotros estudio de títulos no hicimos, revisamos el certificado de tradición, pero un estudio de títulos a fondo, con la tradición de 20 años, no la hicimos, solamente revisamos la promesa de compraventa, que es lo usual en esta clase de negocios entre otras cosas, nosotros no hacemos estudios de títulos en nuestra oficina.”<sup>8</sup>*

52. Ahora, en su alegato el apelante hace una crítica aislada de cada uno de los indicios que llevaron al Magistrado de primera instancia a concluir que Volovitz no reúne las condiciones para tenerlo como un tercero de buena fe exenta de culpa, pues recuérdese que para el Tribunal además de que el ahora opositor no hizo esfuerzo alguno por verificar el origen del inmueble, ignoró varias señales que apuntaban a la mácula de ilicitud que rodeaba dicha oficina.

---

<sup>7</sup> Declaración de Álvaro Enrique Leyva en audiencia de sustentación del incidente de oposición de terceros, minuto 09:00:00.

<sup>8</sup> Ibid. Minuto 23:45:00.

53. Con esa estrategia, el apelante pretende que se estudien los indicios por separado para desprestigiarlos aisladamente, olvidando que, como lo ha enseñado la Corte, la fuerza argumentativa emanada de las máximas de la experiencia puede suplirse por la convergencia y concordancia de los datos, al punto que pueda alcanzarse el estándar de conocimiento requerido. Así, los datos, aisladamente considerados, puede que no permitan llegar a la conclusión en nivel alto de probabilidad, pero este se logra con la convergencia y concordancia de los mismos, si apuntan a la misma conclusión y no se excluyen entre sí<sup>9</sup>.

Los indicios señalados por el Tribunal de primera instancia, analizados de manera conjunta, apuntan a que el señor Volovitz no es un tercero de buena fe exenta de culpa. Veamos:

54. En primer lugar, en 2004, al momento de comprar la oficina 202 Volovitz no desplegó esfuerzo alguno para asegurarse de que compraba un inmueble de procedencia lícita, máxime cuando la titular inscrita de la propiedad nunca puso la cara, pues toda la negociación se hizo a través de un tercero. Es cierto, como lo alega el apelante, que conceder un poder para que otra persona adelante el trámite no está prohibido por la ley, pero esto no excluye la prevención que debe tomar un comprador diligente de asegurarse quién es la persona que le vende y, si a ello se aúna el cúmulo de tradiciones que registraba el certificado

---

<sup>9</sup> CSJ SP1467-2016, Rad. 37175.

de tradición, el hecho debió despertar incertidumbre en el comprador, pues el actuar a través de terceros para la negociación de un inmueble es una situación que de entrada debe generar desconfianza.

55. En segundo lugar, como lo estimó el Tribunal, el bajo precio del inmueble es una circunstancia altamente relevante y disiente de algo oculto, hecho que debió incitar al comprador a verificar el origen del bien y las razones por las cuales, a pesar de las favorables características, su precio estaba muy por debajo -menos de la mitad- del que se registraba en ventas pasadas antes de la adquisición del señor Volovizt. Y aunque no se cuente con un concepto técnico sobre el valor real del inmueble al momento de la negociación aquí debatida, de todas maneras, el precio pactado se alejaba en mucho del registrado en anteriores ventas, lo cual necesariamente habría generado inquietud en un comprador diligente que estuviera actuando de buena fe, máxime cuando ninguna explicación de ese hecho se trajo al incidente.

56. Ahora, tiene razón el apelante cuando alega que el hecho de que otra oficina en el mismo centro comercial estuviera vinculada con un reconocido narcotraficante no contamina a toda la propiedad horizontal de dicha ilicitud. No obstante, como lo apreció el Tribunal, tal circunstancia, de público conocimiento, debía prender las alarmas de un comprador diligente, en orden a indagar con más profundidad sobre los orígenes de una oficina que se ofrecía

por una persona distinta a su propietario inscrito, por un precio mucho menor al que aparecía en los registros.

57. En cuanto al valor probatorio de los diferentes reportes de la OFAC y SARLAFT, presentados por el incidentante, concuerda la Corte con el *A quo* en que tienen escaso valor probatorio para el incidente que hoy se resuelve, pues el esfuerzo de indagar sobre los anteriores tradentes debió hacerse previo a la compra de la oficina, independientemente del resultado que este arrojará. Si ese esfuerzo se hubiese hecho en 2004, antes del negocio, hoy podría tenerse como indicio indicativo de la diligencia y buena fe del comprador, pero esto no ocurrió.

58. Encuentra la Corte acertada la afirmación del apelante en el sentido de que en esta clase de trámites no existe una tarifa probatoria y que por ello el juez de primera instancia no puede exigir un número determinado de pruebas para considerar probado un hecho. Sin embargo, el incidentante, quien tiene la carga de la prueba, no aportó elementos materiales probatorios convincentes, indicativos de las acciones concretas y directas que en su momento adelantó Moisés Volovitz para verificar el origen del bien inmueble que compró en 2004 en el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara en orden a hacer prevalecer hoy su derecho como un tercero de buena fe exenta de culpa.

59. En consecuencia, atendiendo las súplicas de los demás sujetos procesales, la Corte confirmará la decisión impugnada.



En mérito de lo expuesto, la SALA DE CASACIÓN PENAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA,

**RESUELVE**

**1. CONFIRMAR** la decisión objeto de impugnación.

**2.** Devolver la actuación a la Sala de Justicia y Paz con función de control de garantías del Tribunal Superior de Bogotá, para que continúe con el impulso del procedimiento.

Contra esta decisión no procede recurso alguno.

Notifíquese y Cúmplase.



**DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRÁN**  
**PRESIDENTE**

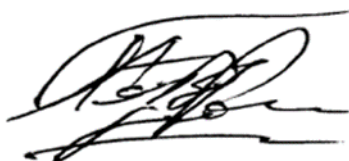


**MYRIAM ÁVILA ROLDÁN**



**GERARDO BARBOSA CASTILLO**

Denal@2024



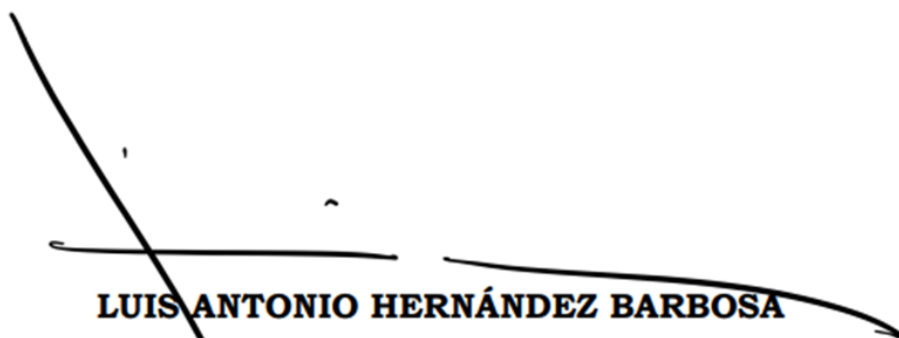
**FERNANDO LEÓN BOLAÑOS PALACIOS**



**GERSON CHAVERRA CASTRO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JHSD', written over a thick horizontal line.

**JORGE HERNÁN DÍAZ SOTO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Antonio Hernández Barbosa', written over a horizontal line.

**LUIS ANTONIO HERNÁNDEZ BARBOSA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hugo Quintero Bernate', written over a horizontal line.

**HUGO QUINTERO BERNATE**



CARLOS ROBERTO SOLÓRZANO GARAVITO

NUBIA YOLANDA NOVA GARCÍA

Secretaria

Sala Casación Penal@ 2024