

**LA EXTINCIÓN DE DOMINIO VISTA DESDE EL DERECHO PRIVADO. UN
ANÁLISIS DE LA LEY 1708 DE 2014 A PARTIR DEL TÍTULO Y EL MODO Y
EL EFECTO DE LA BUENA FE EXENTA DE CULPA**

JULIANA MARÍN ANGARITA

LAURA MARTÍNEZ GÓMEZ

PRESENTADA PARA OPTAR AL TÍTULO DE ABOGADO

UNIVERSIDAD DE EAFIT

FACULTAD DE DERECHO

MEDELLÍN

2018

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. FUNDAMENTO DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO DESDE LA TEORÍA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL NEGOCIO JURÍDICO
 - a. El derecho absoluto de la propiedad y su relativización
 - b. Las sanciones que concretan los límites al derecho de propiedad.
3. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO
4. LA BUENA FE
 - a. Concepciones de la buena fe subjetiva y la buena fe objetiva
5. LA EXTINCIÓN DE DOMINIO Y SU DESARROLLO LEGAL. EXPLICACIÓN DE LA LEY 1708/14 DESDE SUS ASPECTOS PROCESALES Y SUSTANCIALES.
 - a. Aspectos procesales de la extinción de dominio
 - b. Sujetos procesales
 - c. Objeto y propósito de la acción de extinción de dominio
 - d. Aspectos sustanciales: el fundamento de la extinción desde el derecho privado.
6. LA BUENA FE EXENTA DE CULPA EN EL CONTEXTO DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO.
7. CONCLUSIONES
8. BIBLIOGRAFÍA

LA EXTINCIÓN DE DOMINIO VISTA DESDE EL DERECHO PRIVADO. UN ANÁLISIS DE LA LEY 1708 DE 2014 A PARTIR DEL TÍTULO Y EL MODO Y EL EFECTO DE LA BUENA FE EXENTA DE CULPA

En Envigado, Antioquia, a cinco minutos del Peaje de la variable Las Palmas- Aeropuerto de Rionegro, un proyecto inmobiliario, que reúne a varios inversionistas, algunos de ellos institucionales, que aportaron capital nacional y extranjero, se vió envuelto en un proceso de extinción de dominio motivado por la denuncia de una presunta víctima a quien le fue arrebatado el inmueble por la Oficina de Envigado en el 2004. A pesar de las averiguaciones hechas para conocer la historia del inmueble y de sus anteriores titulares, el proceso judicial ha cuestionado la propiedad privada, generado incertidumbre a los inversionistas y afectado el futuro del proyecto, que hoy se encuentra suspendido. Los intereses en juego en esta batalla legal se tasan en miles de millones de pesos.

Este evento da pie al presente trabajo de investigación, con el que se cuestiona la seguridad jurídica del derecho a la propiedad privada en la medida que se da cuenta del régimen de la extinción de dominio propuesto en la Ley 1708 de 2014, a partir de la teoría del derecho de propiedad y del negocio jurídico, y se muestra la falta de certeza respecto a la buena fe exenta de culpa y el fundamento de sus efectos.

La Constitución Colombiana establece que “Colombia es un Estado Social de Derecho, (...)”, que además garantiza la vida, el trabajo, la convivencia, la justicia, la paz y la libertad, dentro de un marco jurídico democrático y participativo,

en cumplimiento de un orden político, económico y social justo. Este enunciado político también incluye un conjunto de pretensiones, como lo es que el sistema jurídico debe proporcionar seguridad a los ciudadanos respecto de las situaciones que puedan afectar la titularidad de sus derechos, mientras pugna por alcanzar una realidad que permita superar condiciones como la injusticia social y la inequidad, y promueve un sistema económico en el que la propiedad privada se muestra como un derecho fuerte que incentiva a la inversión nacional y extranjera.

Sin embargo escenarios de economía irregular, como el narcotráfico, la minería ilegal y el despojo de tierras a las víctimas del conflicto, han dado lugar al incremento desbordado de capitales que son frutos de actividades delictivas. La imposibilidad de separar dichos capitales de los del mercado formal producen situaciones que afectan de manera significativa la seguridad jurídica y el orden económico, y dan como resultado un desequilibrio social. Así es como se concretan eventos que cuestionan la existencia de los derechos de propiedad privada, pues evidencian que con su perfeccionamiento se contraría de alguna manera a las leyes civiles y los principios constitucionales que los soportan.

Estas situaciones llevan a preguntarse sobre asuntos como la significancia del “Estado Social de Derecho”, la intervención del Estado en la esfera privada, la naturaleza de la propiedad privada y su alcance, preguntas que se concretan cuando se evalúa la extinción de dominio y el efecto saneador de la buena fe exenta de culpa. Ahora, hacerlo apropiándose del método del derecho privado permite aclarar el camino de que conecta al derecho constitucional de la propiedad

privada con el derecho real de dominio y el negocio jurídico, para evidenciar cómo la extinción de dominio está atada a asuntos eminentemente privatistas como lo son la teoría del título y del modo, la teoría de la apariencia, el objeto y la causa ilícita, así como la buena fe exenta de culpa.

Para abordar la extinción de dominio a partir de la teoría general del derecho de propiedad y del negocio jurídico, se plantea un estudio legislativo, jurisprudencial y dogmático que desarrolla un esquema temático compuesto por asuntos fundamentales del derecho privado y la extinción de dominio. Para esto se toma el contexto propuesto por Duncan Kennedy en el texto “Tres globalizaciones del derecho y del pensamiento jurídico 1850 - 2000”, según el cual el pensamiento jurídico es el producto de un debate entre las ideas que rondan al individualismo liberalista, el pensamiento social y los derechos fundamentales, lo que permite entender al derecho de propiedad privada como una garantía relativa susceptible a la intervención del Estado. A partir de esta idea es entonces apropiado exponer las sanciones que concretan los límites al derecho de propiedad privada, y entre ellas la figura de la extinción de dominio propuesta en el artículo 34 de la Constitución Política de Colombia.

Luego se da cuenta de la teoría general del título y el modo, y la buena fe, que son instituciones del derecho privado que están relacionadas con la extinción de dominio, en la medida que bien la fundamentan o permiten sanear sus efectos. A partir de este punto el trabajo aborda la extinción de dominio a partir de su desarrollo legal, Ley 1708 de 2014, y para dar cuenta de sus aspectos

sustanciales y procesales, así como de la buena fe exenta dentro de este contexto. Finalmente se proponen las conclusiones que merece el presente estudio acerca de la inseguridad jurídica que actualmente permea a la regulación colombiana en cuanto al derecho de propiedad privada, la extinción de dominio y la configuración y efectos de la buena fe exenta de culpa.

1. FUNDAMENTO DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO DESDE LA TEORÍA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL NEGOCIO JURÍDICO

En este capítulo se desarrolla la acción de extinción de dominio a partir de la teoría del derecho de propiedad y del negocio jurídico. Para esto se parte de reflexiones constitucionales y de derecho civil que abordan asuntos como la teoría del título y el modo y los vicios del negocio jurídico. Así, se expone el derecho de propiedad privada a partir de una visión histórica y crítica, que lo involucra dentro de las corrientes de pensamiento jurídico, para lo que se emplea la propuesta de Duncan Kennedy hecha en el texto “Tres globalizaciones del derecho y del pensamiento jurídico 1850 - 2000”.

A. EL DERECHO ABSOLUTO DE LA PROPIEDAD Y SU RELATIVIZACIÓN

Kennedy (2015), presenta a las distintas corrientes del pensamiento jurídico occidental que se dieron desde el año 1850 hasta el 2000. Para ello se vale de la exposición de tres grandes estructuras, denominadas conciencias jurídicas o modos de pensamiento jurídico, que se enmarcan en tres periodos: primero, entre 1850 y 1930, época en la cual se consolidó el “pensamiento jurídico clásico”;

segundo, entre 1900 y 1968 que enmarcó el discurso social; tercero y último, de 1945 hasta el 2000, en el que se arraigó el pensamiento jurídico contemporáneo.

La primera globalización, trajo consigo un modo de conciencia jurídica que se materializaba en un sistema con fuerte coherencia estructural interna con tres rasgos predominantes: la distinción entre lo público y lo privado, el individualismo, y el formalismo jurídico interpretativo, los cuales se integraban en la figura de la “teoría de la voluntad”. Para Kennedy (2015, pp. 35-36), la teoría de la voluntad manifestaba que las reglas del derecho privado de los estados occidentales “avanzados” eran entendidas como un conjunto de derivaciones racionales en las que se debía proteger los derechos subjetivos, que eran limitados únicamente en lo que fuese necesario para permitir a los demás materializar su voluntad.

Un buen ejemplo de la concepción de los derechos como garantías absolutas e individuales es el derecho de propiedad. Para el pensamiento jurídico clásico el derecho de propiedad es el poder jurídico más amplio que se puede tener, de ahí que se describiera como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. El carácter absoluto tiene dos diferentes alcances, en primer lugar significa que el titular puede ejercer plena facultad en relación a la cosa sobre la que recae el derecho de propiedad, lo que si bien confunde al derecho con su objeto, justifica el uso, goce y disposición arbitrario, sin otra limitación que el derecho ajeno; en segundo lugar, el derecho de propiedad es entendido como una garantía erga omnes en favor de su titular, de forma que puede el propietario exigirles a los demás un conjunto de conductas enmarcadas, en su mayoría, dentro de las

prestaciones de no hacer (Orrego,2015, pp.4-5). El carácter exclusivo implica que el derecho tiene un propósito y es el de beneficiar a su titular, de ahí que este pueda impedir cualquier intromisión ilegítima que perturbe o dificulte el uso, goce o disposición del bien, reduciendo al ejercicio del derecho casi a la autodeterminación del propietario (Puerta, 2012, p. 61). Por último, el carácter perpetuo implica que el derecho existirá mientras lo haga el objeto sobre el que recae, por lo que la titularidad no puede verse afectada por el simple paso del tiempo o alguna condición que lo pueda resolver.

Estas características fueron acogidas en el derecho civil colombiano. Por un lado el Código Civil colombiano definía la propiedad como el derecho que se tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella arbitrariamente, por el otro, la doctrina lo ha explicado comúnmente a partir de las concepciones de absoluto, exclusivo y perpetuo que se han anunciado, evidencia de esto consta en Vélez (1926), Valencia Zea (1958) y Velásquez (2008), por evidenciar a algunos.

Para este modelo individualista no se concebía la intervención del Estado en la propiedad privada, toda vez la concepción de la esfera de los derechos estaba fundamentada en un igualitarismo altruista, que se corrompería o destruiría por tal intervención, así como se cuestionaría con la intromisión de un tercero, lo que le daba al titular una fuerte inmunidad del individuo contra cualquier otro y le aseguraba la regencia de su voluntad.

La segunda globalización implicó la crítica del discurso jurídico clásico al considerarse como un producto del abuso del método deductivo racional y el

enfoque individualista (Kennedy, 2015, p. 55). A raíz de esto, la segunda globalización sustentó su modelo en “lo social”, tanto en el aspecto económico como político y se caracterizó por la activa intervención estatal en diversos campos, lo que generó una gran transformación social. La propuesta de Duguit es muestra clara de la influencia del discurso social en la teoría jurídica, en la medida que una persona, por ser titular de un derecho, tiene “*la obligación de cumplir en la sociedad cierta función en razón directa del puesto que ocupa en ella.*” (Duguit, 1915, p. 55).

Así, los pensadores sociales, durante esta periodo basaron su postura en diferentes características, tales como: (i) la adaptación de la norma a la realidad social, como respuesta a los verdaderos problemas prácticos de la vida en sociedad; (ii) la formulación de normas ya no como un proceso o tarea deductiva, sino como instrumentos políticos, históricos o económicos; (iii) el entendimiento de que las normas jurídicas no sólo debían ser creadas por el legislativo, sino también por los científicos jurídicos, los jueces y entidades administrativas, reconociendo los graves vacíos del ordenamiento jurídico; (iv) la interiorización de que las nuevas normas debían ser prácticas normativas que dieran verdaderas soluciones en la vida en sociedad.

También se dio una legislación social, donde el Estado era soberano, interventor y garantista de los derechos de las personas que se asociaban. Así aspectos como las clases sociales y las minorías jugaron un papel protagónico para dar paso a una ideología armónica cuyo fundamento era la realidad, las

vivencias y avances sociales, y en la que siempre prevalecía el interés público y el bienestar social.

Esto implicó una crítica en la concepción de la propiedad como un derecho absoluto o ilimitado, entendido como arbitrario. Al respecto González Jácome muestra las posiciones doctrinales que a comienzos del siglo XX sostuvieron Fernando Vélez y Arturo Rodríguez Piñeres sobre el alcance de la propiedad y la autonomía de la voluntad, dejando ver la influencia del pensamiento social en ambas obras y sus planteamientos.

En este periodo se enmarcó el Acto Legislativo 01 de 1936, que modificó el entendido de la propiedad en la Constitución de 1886 al incorporar la noción de “función social” propuesta por Diguit. Con esto, desde la Constitución se cuestionaban la no intervención del Estado en la esfera privada, centrando la propiedad en una connotación jurídico social fundada en la obligación de solidaridad de los asociados. Fue así como a través de la Ley 200 de 1936, “Ley de Tierras”, la revolución en marcha ratificó la obligación de los propietarios a beneficiar a la sociedad, lo que implicaba que la propiedad no podía ser entendida como absoluta, toda vez que su titularidad implicaba cargas; ni tampoco exclusiva, pues suponía el beneficio de otros distintos al propietario, ni perpetua, pues el Estado podría desconocer el derecho de aquellos que no cumplieran con su obligación de ser propietario, lo que dio pie a la figura de la extinción de dominio.

Esta ley dispuso por primera vez en Colombia la extinción del dominio privado a favor del Estado sobre aquellos predios rurales en los cuales se lograra

probar el abandono o la falta de explotación injustificada. Con el propósito de asegurar la tierra para aquel que la trabajara, lo que significaba otorgarla a quien poseyera y explotara inmuebles que no fueran de su propiedad, así como distribuir los inmuebles baldíos entre aquellos que los necesitaran, materializando la función social como principio indispensable de la propiedad privada.

La tercera globalización es entendida como la coexistencia no sintetizada de elementos transformadores tanto del pensamiento jurídico clásico como del pensamiento social, dando lugar al cuestionamiento sobre la relación entre derecho y política, y acogiendo un importante número de proyectos normativos de reconstrucción, con el objetivo de trascender las contradicciones presentadas entre el pensamiento jurídico clásico y lo social y, proponiendo nuevas metodologías para lograr un entendimiento distanciado de las relaciones del derecho con otros ámbitos (Kennedy, 2015, pp. 101-102).

Esta globalización está definida por aspectos como: la aparición de tribunales constitucionales cuyas principales funciones son el ejercicio continuo de un control de constitucionalidad y la atención a temas de derechos fundamentales frente al Estado; el ascenso de las jurisdicciones transnacionales en diferentes escenarios; el neo-formalismo del derecho público; la adopción de estrategias argumentativas como la proporcionalidad y la ponderación.

La tercera globalización, refleja una tensión entre la esperanza de lo social y el respeto por la individualidad, toda vez que el ordenamiento jurídico en su intento por cumplir con los postulados del pensamiento social y, a la vez,

garantizar los derechos individuales, se sumerge en una incertidumbre que cuestiona los límites de su actuar, cuestionando hasta dónde está justificada la intervención mientras se logra un régimen jurídico pluralista que reconozca y administre apropiadamente las diferencias (Kennedy, 2015, P.p 103 - 108).

En el año 1991, con la promulgación de la Constitución Política, se definió a Colombia como un Estado Social de Derecho; además los derechos constitucionales se tornaron garantías sustanciales y no solamente enunciados políticos, la propiedad privada fue definida como un derecho y una función social, apareció la Corte Constitucional como juez natural del legislador y guardián de los derechos constitucionales, presentándose un nuevo escenario constitucional, distinto del que propuso la Constitución de 1886 y los cambios que le siguieron a su promulgación. La Constitución de 1991 dio un extenso catálogo de derechos y principios sociales, económicos, colectivos y culturales, que dotaron de sentido el planteamiento de la función social de la propiedad, y llevaron al legislador a la ampliación de su regulación, respetando sus nuevas limitaciones y otorgándole por extensión la función ecológica al derecho.

La Constitución reconoce el derecho de propiedad como aquel que se ha adquirido en seguimiento de las leyes civiles y como tal le da una protección estatal. Este derecho es a su vez una función social, lo que implica que su titular está sujeto a un conjunto de cargas y limitaciones que le pueden significar la concreción de un conjunto de sanciones, tales como la expropiación, el decomiso o la extinción de dominio. Así la propiedad puede entenderse a partir de un

aspecto formal y uno sustancial; el primero hace referencia al perfeccionamiento del derecho, lo que está regulado bajo los postulados de las leyes civiles, y el segundo significa la materialización de las exigencias impuestas por el ordenamiento colombiano, que responden a intereses superiores protegidos por el Estado y sobrepasan el interés individual, como son la prevalencia del interés general sobre el particular, la solidaridad, y el trabajo.

La dualidad de los diferentes pensamientos que se concretan en la propiedad privada en Colombia, se materializan en el conflicto que genera la intervención del Estado y los límites al ejercicio de este derecho, lo que ha generado un constante conflicto a la hora de determinar el contenido de este derecho y sus limitaciones, para así poder evidenciar cuándo se cumple con las exigencias impuestas por la Ley y el respeto de los derechos ajenos. Por un lado, la fuerza de la propiedad y la libertad dentro del esquema del derecho civil propuesto en el Código Civil, y por el otro, las funciones del Estado de salvaguardar el orden público y la prevalencia del interés común, hacen que los debates en torno a la propiedad den cuenta de las tensiones políticas entre los sectores proteccionistas e intervencionistas de la esfera privada.

En la determinación del derecho a la propiedad privada la Corte Constitucional ha realizados aportes importantes en los que aborda aspectos como la relatividad, naturaleza y alcance de este derecho, así como sus límites. Una de las más conocida es la intervención respecto al término “arbitrariamente” del artículo 669 del Código Civil, que fue declarado inexecutable en la sentencia C-

598 de 1999. Así, ya que no se puede hablar de la propiedad como un derecho absoluto que solamente es reflejo de la individualidad de su titular, sino que por naturaleza está limitado por los derechos ajenos y el interés social y ecológico, lo que conlleva a que las facultades de las que parten los actos de goce y disposición no pueden contrariar dichos intereses sin que el ordenamiento lo sancione. Con esta sentencia, considera la Corte, bajo el entendido de un Estado Social de Derecho tanto los derechos subjetivos no son contradictorios de las funciones sociales, lo que pone en equilibrio estas dos categorías.

En la sentencia T- 506 de 1992, la Corte Constitucional se pronunció frente a la propiedad como un derecho fundamental, exponiendo que *“La propiedad es un derecho económico y social a la vez. En consecuencia, la posibilidad de considerarlo como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido en abstracto, sino en cada caso concreto.”* (Corte Constitucional, T-506/92, 1992) Así, la protección a través de tutela de la propiedad privada, y lo que esto supone, está determinada por el caso en concreto, en la medida que las condiciones impliquen el desconocimiento de garantías esenciales para el Estado Social de Derecho. De ahí que se diferencie una idea de propiedad privada distinta al derecho real de dominio, pues la construcción que de ambos se ha hecho pone de presente las diferencias entre las características que los definen, casi a manera de ser la propiedad privada de la Constitución Política un género en el que se incluyen derechos como el de dominio o inclusive hechos como la posesión.

B. LAS SANCIONES QUE CONCRETAN LOS LÍMITES AL DERECHO DE PROPIEDAD.

De acuerdo con la sentencia C-459 de 2011, las sanciones que concretan los límites al derecho de propiedad en Colombia se circunscriben al decomiso, la expropiación, y la extinción de dominio. Éstas responden a los artículos 34 y 58 de la Constitución Política de Colombia, que recogen la función social y ecológica de la propiedad, sobre ponen el interés general al particular y le dan a los jueces un papel importante en la salvaguarda de los intereses públicos y privados.

El decomiso es una sanción que priva de la propiedad de un bien a su titular de forma transitoria o definitiva sin indemnización, en la medida que haya cometido un delito o una infracción administrativa, de ahí que sea clasificado en decomiso penal y decomiso administrativo. El primero se ha definido como una sanción principal o accesoria, en razón de la cual se pierde el derecho a la propiedad a favor del Estado de los bienes involucrados en la comisión de un delito; el segundo hace referencia a la comisión de una contravención de tipo administrativo que se encuentra regulada en diferentes regímenes, tal como el Código de Policía (Corte Constitucional, C - 459/11, 2011).

La expropiación es una acción de carácter constitucional de la que es titular el Estado, cuyo propósito es asegurar el interés general, por lo que tiene como finalidad la utilidad pública o el interés social, y tiene como resultado que el Estado se haga a la propiedad de los bienes privados que sean necesarios para ello. La

expropiación se caracteriza por la indemnización previa a favor del expropiado, dando cumplimiento a lo contemplado en el artículo 58 de la Constitución Política.

Según la Sentencia T - 284 de 1994, la institución de la expropiación es definida como un negocio o una operación de derecho público, por medio de la cual el Estado por razones de utilidad pública o de interés social, busca privar de manera coactiva a un particular de la titularidad de un determinado bien, en cumplimiento de un procedimiento específico y con pago previo de indemnización (Corte Constitucional, T - 284/ 94, 1994). Así mismo, la expropiación se diferencia en tres tipos: la expropiación administrativa, la expropiación por vía judicial y la expropiación por motivos de guerra; las dos primeras están condicionadas a la indemnización previa que debe hacerse al sujeto pasivo, es decir al sujeto expropiado, la tercera, por su naturaleza, no le corresponde una indemnización previa, pero sí es título para soportar la responsabilidad del Estado.

Por último, la extinción de dominio hace referencia al desconocimiento de la propiedad privada por parte del Estado, dado que se consolida su inexistencia, soportada en actuaciones contrarias a la ley. Esta sanción se concreta en dos situaciones: la primera, cuando el titular no saca el provecho debido de algún inmueble de su propiedad, tal como lo exigen las leyes 200 de 1936, 160 de 1994, entre otras. Esta encuentra su fundamento constitucional en el entendido de la propiedad privada como función social, pues permite exigir al titular el ejercicio efectivo de su derecho y que ello se concrete en una idea de beneficio social.

La segunda sanción se presenta cuando los bienes han sido adquiridos mediante dineros provenientes de actividades ilícitas, en detrimento del tesoro público o con grave deterioro de la moral social, tal y como se establece en el artículo 34 de la Constitución Política de Colombia. Con su promulgación y la adopción de un Estado Social de Derecho, se configuró el principal avance en la figura de la extinción de dominio como sanción impuesta a los titulares de la propiedad privada adquirida en alguno de aquellos escenarios, pues desde la Constitución hay un mandato de protección de los principios constitucionales consagrados que pretenden proteger de manera más rigurosa el bienestar y el progreso social, de forma que el Estado puede pretender la evaluación de un derecho privado, tal como la propiedad, para reconocerle una justa protección o una apariencia formal que amerite su extinción.

Esta sanción no puede ser considerada como la pérdida del derecho a la propiedad en sentido estricto. Así lo ha sustentado la Corte Constitucional al establecer que el interés que se encuentra en disputa realmente no se encuentra jurídicamente protegido *“(...) sino que corresponde a la exteriorización a posteriori de que ello era así, por lo cual se extingue o desaparece la apariencia de propiedad existente hasta el momento de ser desvirtuada por la sentencia. Es claro que, mientras tal providencia no esté en firme, ha de presumirse que dicha apariencia corresponde a la realidad, pues suponer lo contrario implicaría desconocer las presunciones de inocencia y buena fe plasmadas en la Constitución, pero ya ejecutoriado el fallo, acaba esa apariencia, entendiéndose que sustancialmente, y a pesar de haber estado ella formalmente reconocida,*

jamás se consolidó el derecho de propiedad en cabeza de quien decía ser su titular” (Corte Constitucional. C -374/97.1997).

En la misma sentencia se evaluó la constitucionalidad de un conjunto de normas que regulan la extinción de dominio sobre los bienes adquiridos en forma ilícita, estableciendo que el Estado niega de manera absoluta las protecciones jurídicas creadas por el ordenamiento jurídico cuando los bienes han sido adquiridos en provecho de actividades ilícitas, en perjuicio del Tesoro Público o con grave deterioro de la moral social, toda vez que son contrarios a los postulados jurídicos predominantes en la sociedad y carecen de completa legitimidad frente a un Estado que únicamente puede garantizar los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. De lo expuesto, se deriva la razón por la cual el constituyente en el artículo 34 de la Constitución Política de Colombia dispuso que “(...) *por sentencia judicial se declarará extinguido el derecho de dominio sobre los bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro de la moral social*” Posteriormente, en sentencia C- 459 de 2011 se concibió la extinción de dominio como una institución constitucional, autónoma, real y de carácter patrimonial la cual faculta al Estado para que mediante un proceso judicial se desvirtúe el derecho de propiedad de quien dice ostentarlo, en la medida en que ha sido adquirido sin el cumplimiento de las exigencias solicitadas por el ordenamiento jurídico, tal como lo es la licitud en el título que origina el derecho a la propiedad.

Así las cosas, mediante la Ley 333 de 1996 se estableció las normas de extinción de dominio sobre los bienes adquiridos en forma ilícita. En esta la acción de extinción de dominio se caracterizaba por la dependencia y el carácter complementario del proceso penal, por lo que debía iniciar de manera concomitante con éste y únicamente en ciertos casos especiales podía presentarse de manera independiente y autónoma, lo cual cuestionaba su operancia y eficiencia (Trilleras, 2009, Pp. 33 -34). De ahí, en el año 1998, se creó una comisión interinstitucional de gran nivel con el objetivo de analizar las dificultades y avances de la Ley 333. Esto llevó a que el Gobierno Nacional, de la mano de la Fiscalía General de la Nación, desplegara todos los esfuerzos necesarios que dieron origen al Decreto 1975 de 2002, el cual buscaba respuestas a los vacíos interpretativos de la Ley 333. Posteriormente, a través de la Ley 793 de 2002, se llevó a la legislación el contenido del Decreto 1975 de 2002. Sin embargo la Corte Constitucional en la sentencia C- 740 de 2003 revisó su constitucionalidad, lo que determinó el contenido de la norma, en la medida que aseguraba derechos como el debido proceso y la propiedad privada (Trilleras, 2009, P. 33-34).

Hoy la Ley 1708 de 2014, Código de Extinción de Dominio, ha desarrollado el concepto de extinción de dominio, como un mecanismo por medio del cual el Estado está facultado para perseguir los bienes adquiridos a través del desarrollo de una actividad ilícita. Así, la acción de extinción de dominio debe ser ejercida mediante vía judicial y tiene como finalidad declarar la pérdida del derecho de

propiedad frente a dichos bienes a favor del Estado, sin contraprestación ni compensación alguna para el afectado.

Entonces, la extinción de dominio supone la declaratoria de la inexistencia de un aparente derecho de propiedad privada, en el entendido que este ha perdido el reconocimiento jurídico que soporta su protección, ello en razón de encontrar su causa en actividades ilícitas. Así, revela la realidad jurídica de lo que tenía la apariencia de un derecho de propiedad; de forma que con esta acción el Legislador colombiano consagró una serie de eventos que consolidan casos típicos de ilicitud en la causa o del objeto del negocio o acto que sirven como título al derecho de propiedad privada, toda vez que su fundamento nace a la vida jurídica con arreglo de las leyes civiles, en las que se sanciona la ilicitud del título, el objeto o su causa justa.

Por lo tanto, cuando el dominio de un bien fue adquirido en contravención a los principios y valores en los cuales se fundamenta el Estado Social de Derecho, el proceso judicial correspondiente es de naturaleza declarativa, pues rompe con una apariencia que está protegida por las presunciones de existencia y validez que cobijan a los actos jurídicos y sus efectos, por lo que se reconoce la titularidad del derecho de propiedad privada y, en consecuencia, se le reconoce la protección que el Estado significa. La declaratoria de la extinción de dominio reconoce que el adquirente nunca fue titular de un derecho de propiedad y, en consecuencia, no es posible reconocerle alguna protección. Así, el Estado se hace a la propiedad con la finalidad de prestar un beneficio común a la sociedad.

2. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO

La teoría del título y modo establece la forma de perfeccionamiento de los derechos reales, tal como el dominio y el usufructo.

Esta hace que deban concurrir dos elementos obligatorios y sucesivos para la constitución o transferencia de un derecho real, el título del que se derive una obligación traslativa o constitutiva de un derecho real, y el modo derivativo u originario. Por un lado, el título es entendido como una fuente de obligaciones o la facultad para adquirir derechos reales que en determinados casos puede generar obligaciones de dar, y que en palabras de Velásquez Jaramillo es “*el hecho o la misma ley que da la posibilidad de adquirir el derecho real*” (Velásquez, 2008, P. 283).

Por otro lado, el modo hace referencia al cumplimiento de las obligaciones impartidas por el título, por lo que es accesorio en la medida que encuentra necesaria la existencia previa del título para su subsistencia. Los modos de adquirir los derechos reales son la ocupación, accesión, prescripción, tradición y la sucesión por causa de muerte, los cuales pueden ser clasificados según sus efectos sean originarios o derivativos, según si el derecho real que se perfecciona en el patrimonio del adquirente se derive de la existencia o no de un derecho anterior (Ariza y Giraldo, 2005, P. 10). Por tanto, el modo originario implica que el derecho se perfeccione con independencia de todo derecho anterior, como es el caso de la ocupación y la accesión.

En palabras de Valencia Zea (2012, P. 90) los modos originarios son entendidos cuando se adquiere la posesión sin el consentimiento de un poseedor anterior, es decir se cumple con la exclusiva voluntad del adquirente y su relación material con la cosa. Los modos derivativos se dan cuando el derecho real ha sido adquirido con fundamento en un derecho precedente, que ha sido sujeto a un acto de disposición a partir del que se transfiere la titularidad, pasando del patrimonio de una persona al de otra, como es el caso de la tradición o la sucesión por causa de muerte (Colin y Capitant, 2002, P. 609).

En la misma línea de ideas, la Corte Suprema de Justicia de Colombia en Sentencia del 9 de junio de 1999, definió las nociones del título y modo de la siguiente manera: *“el primero es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o la facultad para la adquisición de los derechos reales, (...), al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título. Y en virtud de estos dos fenómenos los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas”* (Corte Suprema de Justicia, Expediente No. 5265, 1999).

Así, el perfeccionamiento de los derechos reales sobre inmuebles en Colombia, se requiere tanto de un título y un modo para su perfeccionamiento. Esto entonces hace necesario detenerse en tres asuntos puntuales: primero, cómo a partir de los títulos, al incluir los actos jurídicos, aspectos de la teoría del negocio jurídico, las obligaciones y los contratos hacen que los derechos que pueden nacer de allí se vean afectados por situaciones que los vician, tales como la causa ilícita o el objeto ilícito; segundo, el efecto que tienen los modos derivativos en transmitir los derechos reales de un patrimonio a otro sin que con ello se sanee,

de por sí, los vicios del título; y tercero, las cargas que se pueden derivar del efecto publicitario de las solemnidades a las que está sujeto el perfeccionamiento de los títulos traslaticios y los modos derivativos que perfeccionan los derechos reales sobre inmuebles.

El negocio jurídico lo define Scognamilglio (1972, P.58) como la figura jurídica que comprende todos los actos de autonomía privada que tienen en común una voluntad exteriorizada y la persecución de un fin, como es el caso del contrato que representa una especie de negocio bilateral o plurilateral de contenido patrimonial. Por consiguiente, el contrato, que es entendido como el negocio jurídico por excelencia, genera tanto derechos como obligaciones respecto de las partes, quienes se encuentran vinculadas al cumplimiento de lo expresado por el solo hecho de haberlo consentido (Lasarte, 1995), siempre que se cumplan con lo establecido para su existencia, validez y eficacia.

Así las cosas, el artículo 1502 del Código Civil establece que para la existencia de un contrato jurídico, se requiere la manifestación de voluntad libre de vicios, un objeto y causa lícita y el cumplimiento de las solemnidades establecidas en la ley. La licitud del objeto y la causa significa que la prestación pactada, los bienes involucrados en ella, así como los motivos que fundan el contrato no pueden ser contrarios a la ley, las buenas costumbres y el orden público, puesto que de lo contrario afectarían la validez del contrato, destinándolo a ser absolutamente nulo, sanción al ser declarada retrotrae los efectos causados, lo que afecta los derechos que se han perfeccionado a partir del contrato.

Artículos como el 1519 y el 1524 del Código Civil resaltan la conexión que hay entre la sanción de la nulidad absoluta y la guarda de intereses públicos. Así, la sanción que recae sobre los contratos que adolecen de estas irregularidades no es subsanable por el tiempo y puede ser pretendida por todo quien tenga interés en hacerlo, aunque no sea parte del contrato, y su efecto lleva a las partes al estado en que se encontraban antes de celebrar el contrato. Así, las normas civiles afectan claramente los derechos reales que nacen de contratos cuyo objeto o causa contraríen el orden público.

Por otro lado, los modos derivativos, como lo son la tradición y la sucesión por causa de muerte, tienen como característica esencial que los derechos reales que transmiten adolecen de las mismas virtudes y vicios que los afectaban cuando se encontraban en el patrimonio de los anteriores titulares. Este es el efecto de estos modos de adquirir los derechos reales, eso es lo que supone el título de derivativo, distinto a los originarios, cuyo efecto supone que los derechos reales que por ellos se perfeccionan son nuevos y por lo tanto libres de vicios. Así los adquirentes y herederos, por consiguiente, adquieren los derechos reales con los mismos límites o cargas que este trae del pasado, y en consecuencia ninguno de estos adquirentes podrán argumentar que por el solo perfeccionamiento de la transferencia del derecho real a su patrimonio, se han saneado los vicios que le afectan.

Cuando los derechos reales recaen sobre bienes inmuebles estas reflexiones deben considerar el efecto publicitario del registro inmobiliario y de las escrituras públicas, que son las solemnidades a las que están sujetas el modo y el

título requeridos por la ley. Entonces, que para adquirir el dominio y cualquier otro derecho real sobre bienes inmuebles, se deberá, primero, celebrar un negocio jurídico que debe ser elevado a escritura pública y posteriormente, según lo establece el artículo 756 del Código Civil, deberá registrarse en la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva, lo que perfecciona la tradición (Velásquez, 2008, Pp. 362 - 363).

Estas solemnidades también tienen efectos de publicidad, lo que permite exigirle a todas las personas el conocimiento de los actos, los sujetos que involucra, los efectos que produce, entre muchos otros aspectos, entre los que resaltan las cargas, gravámenes medidas cautelares y limitaciones al dominio. Esto implica que el comportamiento diligente de un tercero que se quiera hacer a la titularidad de un derecho real que involucre un inmueble, debe estar sujeto a lo que el certificado de libertad y tradición les permita averiguar, sin poder, eventualmente, justificar el desconocimiento de algún asunto alegando la ignorancia de un acto inscrito en el certificado.

3. LA BUENA FE

La buena fe, en los países con tradición romano germánica, permea el derecho como un principio general¹, siendo aplicado en diferentes instituciones jurídicas y apreciado como un principio inherente a la propia naturaleza de las relaciones personales, por tanto no es necesario que el principio de la buena fe sea materializado o se traduzca en normas positivas de derecho, *“porque la evidencia de su realidad y eficacia hace innecesaria su concreción en una regla formulada, aunado a que, por regla general, los principios no necesitan de una norma o disposición legal para que se les reconozca eficacia”* (De los Mozos, 1998, P.234), pero que ha sido precedido de regulación para que sea susceptible de efectos jurídicos.

María José Viana (2007, P.42) resalta la lealtad y la transparencia como elementos fundamentales del principio de la buena fe. Sobre la lealtad, establece que se destaca la importancia del cumplimiento de lo prometido; mientras que de la transparencia indica que se reconoce como un deber que compromete manifestar todos y cada una los aspectos importantes, con el objetivo de que las partes de una relación jurídica determinen sus propias conductas, advirtiendo que el principio de la buena fe cobija a las personas en todas sus relaciones y

¹ Los principios generales del derecho son herramientas fundamentales del ordenamiento jurídico como juicios de valor anteriores a la formulación de la norma positiva, y que a su vez, cumplen una función interpretativa e integradora de las normas (Zuñiga, 2002, Pp. 248-262). Al respecto, Giorgio Del Vecchio (1993) expone que en la realidad no siempre es posible adquirir una norma jurídica apta para solucionar los nuevos casos que se presenten en la práctica, y por ende las normas particulares no son suficientes, por lo cual en ciertos casos se acude a categorías extrajurídicas en el ordenamiento legal como fuentes supletorias de la ley, pero sin desvincularse de lo justo como objeto esencial del derecho. Así mismo, Luis Díez-Picazo (1997) explica que se presentan lagunas en la ley las cuales deben ser decididas bajo criterios extralegales pero jurídicos, es decir, es necesario recurrir en ciertas oportunidades a pautas no legisladas para resolver las diferentes situaciones jurídicas, siendo los principios generales del derecho valores o criterios permiten llenar las lagunas de la ley.

comportamientos sin importar que se encuentre regulado en el ordenamiento jurídico. Por su parte Valencia Zea la considera como una “*conducta de fidelidad, o sea, por medio de la lealtad y sinceridad que imperan en una comunidad de hombres dotados de criterio honesto y razonable*” (Valencia Zea, 1968, P. 417). Mientras para Betti se trata de “*una actitud de cooperación encaminada a cumplir de modo positivo la expectativa de la otra parte*” (Betti, 1969, P. 69), la cual debe realizarse en un ambiente de confianza, fidelidad, compromiso, y demás actuaciones que demuestren el buen actuar de las personas.

Tanto la Corte Suprema de Justicia como la Constitucional se han pronunciado sobre la naturaleza de la buena fe, enmarcándola como un principio y como fuente de obligaciones. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló que el principio de la buena fe constituye el eje central de la convivencia social y, en consecuencia, debe dirigir el comportamiento de todas las personas en las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, ya sea cumpliendo deberes de naturaleza positiva, los cuales se materializan en una determinada actuación, o a través de la observación de una conducta negativa, siempre esperando que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia y responsabilidad (Corte Suprema de Justicia, Sentencia 6 de julio de 2007).

Por su parte la Corte Constitucional, reconoció al principio de la buena fe como precepto constitucional dada su consagración en el artículo 83 de la Constitución, lo que implica que tanto particulares como autoridades públicas

tienen el deber de actuar conforme a este principio, el cual será presumido en toda y cada una de las acciones. Ello implicó que la buena fe pasó de ser un principio general del derecho para convertirse en un postulado constitucional, en la medida en que su proyección y aplicación ha logrado alcanzar nuevas implicaciones en relaciones a sus funciones de integración del ordenamiento y regulación de las relaciones existentes entre particulares, y entre el Estado y particulares (Corte Constitucional, C-1194/08, 2008).

Así entonces, la buena fe tiende a generar exigencias de comportamiento para las personas de la relación jurídica que deben ir acorde a las ideas de lealtad y confianza, por lo que es una fuente interpretativa y una garantía sobre el comportamiento.

Ahora, la Corte Constitucional en sentencias C-544 de 1994, C-529 de 2000, C-740 de 2003, T-120 de 2016, se ha referido a la buena fe respecto a la adquisición de derechos reales, como una protección a quienes actúan conforme a ella. En este trabajo ha establecido límites al ejercicio de la propiedad privada y consolidado un referente que debe ser observado por el juez al momento de estudiar las situaciones que se le presenten.

Ahora bien, la buena fe se ha dividido en dos tipos, la subjetiva y la objetiva, en consecuencia se expondrán las concepciones resultantes del análisis realizado sobre éstas.

A. CONCEPCIONES DE LA BUENA FE SUBJETIVA Y LA BUENA FE OBJETIVA

La buena fe comprende dos concepciones, una interna y otra externa que conllevan a la consolidación de sus aspectos objetivos y subjetivos. La buena fe es entendida como una norma general que dirige las acciones de los hombres por el camino de la lealtad y la honestidad, como *“la creencia interna, de quien la alega, en el sentido de que actúa de acuerdo con la rectitud que exige el tráfico jurídico”* (Ariza y Giraldo, 2005, P. 28). Así las cosas, se habla de buena fe objetiva cuando se trata de un estándar normativo, y de buena fe subjetiva cuando se trata de un estado psicológico.

La buena fe objetiva, hace referencia a una regla de conducta, es decir a un estándar jurídico que orienta la actuación ideal, dejando de lado los elementos relacionados al sujeto interno, para así, hacer alusión a un criterio normativo al cual deben ceñirse las partes en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas (Solarte, 2004). Así las cosas, la buena fe objetiva es entendida como un principio jurídico que debe ser coherente con el comportamiento objetivo desplegado por el sujeto y el cual trae inmerso en su contenido las obligaciones y deberes que deben ser cumplidos como materialización de las reglas de honestidad y corrección propia de dicho modelo.

Sobre esta concepción, Soto Coaguila (2003) establece que ésta se materializa como una regla de conducta, es decir, como un parámetro jurídico que guía el comportamiento esperado por los sujetos, denominado buena fe - lealtad .

Y Solarte Rodríguez (2004) precisa que este hace alusión, por un lado, al concepto técnico - jurídico que corresponde al comportamiento que debe ser acogido por todos los sujetos en sus relaciones, y por otro lado, es el contenido de un deber de comportamiento que debe ajustarse a parámetros de corrección y lealtad en el campo jurídico.

Ahora bien, la buena fe subjetiva en su concepción más general, es considerada como “*un estado de ignorancia y error*” (Neme Villareal, 2009, P.48), que alude a un estado mental de convencimiento, llevando al sujeto de la relación a actuar en ciertas situaciones de manera errónea por tener creencias equivocadas sobre la existencia de una situación regular, es decir, el sujeto se encuentra apoyado en un estado propio de ignorancia total o en una apreciación errada de cierto acto, que termina lesionando un derecho protegido ajeno.

Al respecto, Solarte Rodríguez (2004, P. 312) determina que la buena fe subjetiva se entiende como la creencia o ignorancia del sujeto, es decir que se comprende desde una concepción psicológica y ética que enmarca el error o la ignorancia dentro de un supuesto en el cual no es posible la configuración de la culpa, toda vez que el sistema jurídico protege tal convicción de actuación involuntaria, a pesar de que vulnere los derechos de terceros. Mientras Soto Coaguila (2003, P. 558) señala que la buena fe subjetiva hace referencia a la intención o creencia con la que actúan las personas, por lo que se consolida de la creencia, haciéndose necesario que el intérprete del comportamiento tenga en cuenta la intención real del sujeto de la relación jurídica.

Este tipo de buena fe consiste en un estado psicológico, cuya causa está fundada en la ignorancia o en una íntima convicción errónea, pero no por el querer real de causar un daño o violentar un derecho ajeno, por lo que, es considerada como una causa de exclusión de la culpabilidad en un acto formalmente ilícito y por consiguiente un exonerante de responsabilidad o por lo menos como causal de atenuación de la misma.

La buena fe subjetiva es el género que comprende a la buena fe simple y a la buena fe cualificada o buena fe exenta de culpa. La primera, la simple, es la creencia de haber actuado bajo los parámetros de la rectitud, por lo tanto puede *“implicar entonces cierta negligencia o cierta culpabilidad por no haber desplegado una conducta encaminada a profundizar sobre la situación que se plantea, sin que por ello tenga que señalarse que no existe buena fe”* (Ariza y Giraldo, 2005, Pp. 30-31). La segunda, la buena fe exenta de culpa, exige tanto un elemento subjetivo, que se concreta en el obrar con lealtad y honestidad en el tráfico jurídico, como un elemento objetivo, que implica el haber obrado con diligencia y cuidado (Betti, 1969, P.473). Entonces, la buena fe simple exige únicamente la creencia o conciencia, mientras que la buena fe cualificada además exige el despliegue de toda conducta que pudiera generar la certeza en el actuar, lo que implica la comprobación a través de los medios probatorios adecuados que respalden la creencia inicial.

Hay entonces una relación entre la buena fe exenta de culpa y el error común, de forma que si un sujeto actúa de forma recta y despliega toda conducta

que le es exigida a un hombre medio para verificar dicha realidad y aun así incurre en un error o equivocación que no hubiera podido ser superada por cualquier persona prudente o diligente, por hablarse de un derecho o situación aparente respecto de la que no es posible descubrir su falsedad, entonces se está en presencia de un actuar de buena fe cualificada o exenta de culpa (Ariza y Giraldo, 2005, P. 33).

La diferencia entre la buena fe simple y la buena fe cualificada radica en los efectos que causan. La buena fe simple otorga al actor ciertas garantías y beneficios, tales como la indemnización de perjuicios, mejoras ejecutadas, frutos civiles, frutos naturales, entre otros; mientras que la buena fe cualificada crea una realidad jurídica, es decir que materializa un derecho respecto del cual no se cumplieron las formalidades establecidas ordinariamente para ello, lo que significa que causa efectos superiores a la buena fe simple.

La Corte Constitucional, en sentencia C-1007 de 2002, ha establecido que para configurar la buena fe exenta de culpa y determinar la creación de un derecho, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos: primero, que el derecho o situación jurídica aparente 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; segundo, que de haber un derecho real involucrado, este haya sido adquirido en cumplimiento de las condiciones exigidas por la ley; tercero, debe existir la creencia sincera y leal de haber adquirido la titularidad del derecho real de quien es el legítimo dueño.

4. LA EXTINCIÓN DE DOMINIO Y SU DESARROLLO LEGAL. EXPLICACIÓN DE LA LEY 1708/14 DESDE SUS ASPECTOS PROCESALES Y SUSTANCIALES.

En respuesta a la difícil situación de violencia que atravesaba el país en los 90', el aumento desbordado de dineros del narcotráfico y lavado de activos, que generó un economía irregular y afectó el escenario político social, el Constituyente de 1991 estableció en el artículo 34 de la Constitución Política la extinción de dominio a favor del Estado de aquellos bienes adquiridos mediante actividades ilícitas, para combatir las dificultades que se presentaban. Así las cosas, el legislador reguló esta institución y, hoy, por medio de la Ley 1708 de 2014 expidió el Código de Extinción de Dominio. Con este el legislador pretende evitar el disfrute y disposición de los derechos que sean adquiridos ilícitamente y permitir al Estado perseguir dichos derechos en los patrimonios en los que se encuentren.

Así, la Ley 1708 de 2014 le concedió autonomía a la extinción de dominio, lo que la desvinculó completamente de la acción penal, unificó la regulación de la extinción de dominio, adoptó los lineamientos establecidos por la Corte Constitucional, así como las ideas procesales propuestas desde el Código General del Proceso. Con esto se han configurado los límites de la acción del Estado respecto a derechos como la dignidad, el debido proceso, la propiedad privada, y otros aspectos abordados, como el principio de objetividad y transparencia, el principio de contradicción, la presunción de buena fe, la autonomía e

independencia judicial, la publicidad, la doble instancia, la cosa juzgada, entre otros.

A. ASPECTOS PROCESALES DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO

La acción de extinción de dominio, según el artículo 17 de la Ley 1708 de 2014, se caracteriza, en términos generales, por ser de naturaleza constitucional, autónoma, real, pública, jurisdiccional y directa, que se pasaran a explicar a continuación.

Por su naturaleza constitucional, esta se encuentra orientada a salvaguardar criterios de moralidad pública vinculados a la adquisición del derecho de propiedad, desprendiéndose de esto el carácter imprescriptible que le es propio. Adicionalmente, es una acción autónoma al no depender de un proceso penal, de ahí que la extinción de dominio no está atada a la responsabilidad penal o a la comisión de un tipo penal por parte del titular del inmueble. La finalidad de la acción consiste en erradicar el aparente velo de legalidad que el ordenamiento jurídico le da a los derechos reales, revelando su ilegalidad para declarar la nulidad del aparente derecho.

Es por esto que la acción de extinción de dominio se aleja de ser una acción de naturaleza penal y se consolida como una acción real al pretender perseguir al o los derechos reales que vinculan a uno o un conjunto de bienes al patrimonio de un sujeto, que han sido producto de actividades delictivas o han sido destinados para estas. Ahora, si bien es una acción de carácter real, no puede

tomarse como estrictamente civil, toda vez que a pesar de contar con un carácter patrimonial, no está guiada por intereses patrimoniales de particulares sino en el interés público en desvirtuar la existencia de un derecho de propiedad privada que fue adquirido ilícitamente y, por lo tanto, no puede gozar de la protección jurídica del Estado, *“Es decir, la extinción de dominio ilícitamente adquirido no es un instituto que se circunscribe a la órbita patrimonial del particular afectado con su ejercicio, pues, lejos de ellos, se trata de una institución asistida por un legítimo interés público”*. (Corte Constitucional, C- 740/03, 2003)

En este entendido, la extinción de dominio no busca la imposición de una sanción penal, sino, como lo expresó Espitia Garzón (1998), su objeto radica en la privación del reconocimiento jurídico a la propiedad lograda en oposición a los postulados básicos proclamados por la organización social, no únicamente mediante el delito sino a través del aprovechamiento indebido del patrimonio público o a partir de conductas que la sociedad proscriba, aunque el respectivo comportamiento no haya señalado una pena privativa de la libertad o de otra índole.

Adicionalmente, es una acción pública, judicial y directa: Pública en la medida en que obedece a intereses superiores del Estado como son la protección al patrimonio público, el tesoro público y la moral social; judicial por cuanto busca desvirtuar la legitimidad del derecho de propiedad y su ejercicio a través de un proceso que debe contar con las garantías constitucionales que le son propias, y se desprenden del derecho al debido proceso, tal como para el caso es la

posibilidad de demostrar haber adquirido de buena fe exenta de culpa la titularidad del derecho real, lo que constituye el límite de la acción y sana el título y legitima el derecho; directa porque la procedencia de la acción depende exclusivamente a la demostración de la ocurrencia de enriquecimiento ilícito, perjuicio del tesoro público o grave deterioro de la moral social, tal como se han definido por el legislador.

En consecuencia, la acción de extinción de dominio al contar con una naturaleza tan especial, se somete a fines y características particulares que llevan a que esta no puede enmarcarse en una categoría determinada como la penal o la civil, a pesar de que tenga elementos tanto de una como de otra.

B. SUJETOS PROCESALES

Como se mencionó con anterioridad, la estructura del proceso establecido en las leyes anteriores y la competencia de las entidades involucradas se mantienen intactas. Presentándose una primera etapa de investigación a cargo de la Fiscalía General de la Nación, que también es la competente para ejercer la acción para reclamar la extinción de dominio, siendo la parte activa de la relación procesal y de la pretensión.

La etapa judicial es de conocimiento de los jueces de circuito especializados en extinción de dominio, cuyos superiores funcionales son las salas de extinción de dominio de los tribunales superiores de distrito judicial y la Sala de Casación Penal

de la Corte Suprema de Justicia², en sus respectivas instancias y en cumplimiento de las facultades otorgadas. Respecto de lo anterior, con la expedición del nuevo Código, únicamente se adicionan reglas en relación a la competencia funcional y territorial que recogen lo establecido en el Código General del Proceso y el Código Procesal Penal.

En la fase inicial de investigación, a la Fiscalía General de la Nación le corresponde dirigir, investigar y coordinar la investigación en materia de extinción de dominio, lo cual realiza por sí misma o a través de orden emitida a los servidores que cumplan funciones de policía judicial y realicen todos los actos de investigación que consideren pertinentes para cumplir con los fines constitucionales y legales de la acción de extinción de dominio. Dicha fase, puede terminar de dos maneras: primero con una resolución de archivo procesal, si se estima que no existe causa alguna de extinción, o segundo con una resolución de fijación provisional de la pretensión de extinción, para así comunicarle al afectado para que haga uso de su derecho de contradicción, ya que al término del traslado la Fiscalía tiene el deber de presentar ante el juez competente el requerimiento de extinción de dominio o de declaratoria de improcedencia.

En la fase de juzgamiento corresponde a los jueces del circuito especializados en extinción de dominio del distrito judicial donde se encuentren los bienes, asumir el juzgamiento y emitir el fallo correspondiente. La Sala de

² Ante la falta de jueces especializados en extinción de dominio conocerán del proceso los jueces penales del circuito.

Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia tendrá competencia para el juzgamiento únicamente en única instancia de la extinción de dominio de los bienes cuya titularidad recaiga en un agente diplomático debidamente acreditado.

De otra parte, el sujeto pasivo de la relación procesal es denominado como El Afectado, y es quien, según el artículo 1o de la Ley 1708, afirma “*ser titular de algún derecho sobre el bien que es objeto de procedimiento de extinción de dominio, con legitimación para acudir al proceso*”. Dicha calidad la mantendrá hasta tanto se inicie la resolución del trámite, cuando pasará a denominarse El Interviniente. Es entonces que El Afectado o El Interviniente del proceso será la persona que ostenta la titularidad del derecho de propiedad que se pretende extinguir, y será sobre quien recaiga el juicio sobre su conducta en la adquisición del derecho o la disposición ilícita del bien, siendo el proceso de extinción de dominio, el escenario procesal en el que debe ejercer el derecho de defensa que le asiste por el debido proceso.

Por tanto, una persona puede verse afectada por la acción de extinción de dominio aunque no haya sido esta la que haya incurrido en alguna de las causales establecidas por el Legislador, toda vez que su titularidad puede derivarse de alguna anterior que esté viciada por alguna de ellas, lo que puede dar espacio para la proposición de un actuar de buena fe exenta de culpa que legitime la propiedad.

C. OBJETO Y PROPÓSITO DE LA ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

La acción de extinción de dominio es un mecanismo judicial por medio del cual se declara la ilegitimidad de un derecho de propiedad que ha sido adquirido por medio de actividades ilícitas. En consecuencia, la Fiscalía General de la Nación busca por medio de un proceso judicial que el derecho de propiedad sea declarado ilegítimo y por consiguiente se extinga, pasando a ser patrimonio público y evitando la posibilidad de sacar provecho de actividades ilícitas. El mencionado proceso, deberá ajustarse a los postulados consagrados en el Código General del Proceso, para así respetar el derecho al debido proceso y a la defensa, por lo que abre espacios para que el titular del derecho pueda demostrar la obtención de la propiedad de buena fe exenta de culpa, y ejercida conforme a la función social y ecológica que le es inherente, así como contradecir las pruebas que soportan las pretensiones de la Fiscalía.

A la luz del derecho procesal, Devis Echandía (1985, p. 158) expone que la acción de extinción de dominio trae consigo dos tipos de concepciones, una en sentido general y otra en sentido específico. La primera, se caracteriza por hacer efectivos los intereses, principios y valores contenidos en el derecho sustancial que legitiman el derecho de propiedad al ser pilares fundamentales en la adquisición y transferencia de los bienes. Por tanto, se entiende que el proceso gira sobre la legitimidad del derecho de propiedad, cuya afectación permite extinguir los actos de adquisición y destinación.

La legitimidad en la propiedad es el fundamento de la protección que el ordenamiento jurídico le otorga a una persona que ha adquirido un derecho real, así como de los actos que ha realizado, y está vinculada con la licitud de los actos,

lo que a su vez lleva a las consideraciones de objeto y causa ilícita, como causas del cuestionamiento de dicha legitimidad. Por tanto, se entiende que la licitud de los actos de adquisición de derechos reales, así como los actos de destinación cumple con los principios fundamentales conforme a los cuales se desarrolla un Estado Social de Derecho, como lo son el orden justo, la solidaridad, la prevalencia del interés general sobre el particular, entre otros.

La segunda, hace alusión a la efectiva pretensión del sujeto que acude a la jurisdicción ordinaria para solucionar el conflicto sobre el derecho real, es entonces que el objeto específico es la pretensión procesal, consistente en que cuando se presentan actos ilícitos por parte del titular del derecho a la propiedad, se consolida la relación jurídica sustancial en el Estado que, por sí mismo o por información recibida de un tercero, procede a iniciar la acción de extinción de dominio.

D. ASPECTOS SUSTANCIALES: EL FUNDAMENTO DE LA EXTINCIÓN DESDE EL DERECHO PRIVADO.

Como se mencionó, en Colombia, para la transferencia de los derechos reales, se requiere la concurrencia de dos figuras jurídicas, el título, que es un acto jurídico idóneo para transferirlos u originarlos. De ellos, los primeros generan el derecho personal para reclamar la transferencia del derecho real, obligación que se resuelve con la concreción del modo, lo que concreta el derecho real, y que para el caso de la tradición se materializa con la entrega de la cosa.

El artículo 740 del Código Civil establece que la tradición es un modo de adquirir el dominio de la cosa mediante la entrega que hace el dueño al nuevo propietario, y para lo cual debe mediar tanto la voluntad y facultad para transferir el dominio de la cosa como la capacidad o intención de adquirirla. Así, la tradición se caracteriza por ser un modo derivativo, en el que la debe mediar la voluntad del tradente y el adquirente. Así mismo, puede presentarse a títulos gratuitos u onerosos, de los que se deriven obligaciones de dar, tales como la donación, por un lado, o la compraventa y la permuta, por el otro; adicionalmente, es entendida como una convención que tiene como fin exclusivo extinguir una obligación emanada del título. (Velásquez, 2008, Pp. 340 - 341).

La tradición transfiere el mismo derecho que se encontraba en el patrimonio del tradente, con las virtudes y cargas, al patrimonio del adquirente, de ahí que los vicios contraídos por el derecho real a partir de los actos celebrados en la cadena de tradiciones, afecten la legitimidad del derecho. Ahora bien, el artículo 34 de la Constitución establece unas causales que, en la medida que fundamentan la acción de extinción de dominio, son definidas por el legislador en el artículo 16 de la Ley 1708 y consideradas como actividades delictivas o que afectan la moral social, estas deben interpretarse incluidas como parte de aquellos hechos prohibidos por las leyes o contrario a las buenas costumbres o al orden público, de las que habla el artículo 1518 del Código Civil, o de las que contravienen al derecho público de la Nación, mencionadas en el artículo 1519 del Código Civil, o de los motivos que inducen al contrato y son prohibidos por la ley, contrarios a las

buenas costumbres o al orden público, señaladas en el artículo 1524 del Código Civil.

Por ejemplo, el numeral 8 del artículo 16 de la Ley 1708 establece que será extinguido el dominio de los bienes adquiridos lícitamente utilizados para ocultar la procedencia ilícita de otros. Esta calificación del bien refiere al objeto de una prestación lícita, cuyo único propósito es contrario a la ley, lo que apunta a los motivos del contrato del que procede su adquisición, pues es lo pretendido por la o las partes en lo que radica la ilegitimidad del derecho real. Por otro lado, numerales como el 1 y 4 de la misma ley apuntan a la ilicitud de los derechos reales, pero califican las conductas, mientras que algunos bienes considerados en el numeral 2 pueden afectar el derecho real, con lo que se cubren los entendidos de objeto propuestos en el artículo 1518 del Código Civil.

La Ley 1708 considera la nulidad de los contratos y los derechos reales que de ellos se derivan al conjugarse con los modos derivativos, con lo que crea un puente al derecho privado. Este se concreta a través del objeto y la causa ilícita, en la medida que el Código Civil no limita estos conceptos a un listado tipificado sino a una lesión de la ley, el orden público y las buenas costumbres. Esto permite que ambas acciones, la que pretende la nulidad absoluta de un contrato viciado por objeto o causa ilícita, del Código Civil, y la que busca que se declare la extinción del dominio, de la Ley 1708, encuentren su causa en el mismo fundamento, aunque estén diseñadas a partir de otras consideraciones y contextos.

La extinción de dominio evalúa la legitimidad del derecho para salvaguardar el orden de aquel beneficio que puede haberse derivado de un hecho ilícito, lo que limita la remisión al Código Civil, en lo que refiere a las personas, obligaciones y contratos, y bienes, al derecho real del último adquirente, derivado de una cadena de tradiciones, pero no involucra las consecuencias patrimoniales que implica la pérdida de dicho derecho. Frente a esto el Código Civil, además de proteger un conjunto de intereses públicos, también atiende a las relaciones patrimoniales, por lo que considera los efectos que deben darse entre las partes involucradas en las relaciones contractuales y extracontractuales. Al respecto de las primeras condiciona su validez a la licitud de su objeto y causa, y a partir de la declaratoria de la nulidad absoluta motivada la ilicitud del objeto o la causa, abre la puerta de la responsabilidad civil contractual, sanciona la pérdida de lo que se haya dado o pagado cuando había conocimiento efectivo de la ilicitud, u ordena la restitución de las prestaciones hechas cuando las partes la ignoran.

5. LA BUENA FE EXENTA DE CULPA EN EL CONTEXTO DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO.

El artículo 3 de la Ley 1708 de 2014 estableció como límite a la acción de extinción de dominio a la propiedad lícitamente obtenida de buena fe exenta de culpa y ejercida conforme a la función social y ecológica. Así, para el Legislador el artículo 34 de la Constitución está determinado por los artículos 83 y 58 constitucionales y en esa medida se establece cuándo el sistema jurídico legitima los vicios de la propiedad y la sanea.

Para determinar el papel de la buena fe exenta de culpa en la extinción de dominio es necesario referirse a la sentencia C-1007 de 2002, que evaluó la constitucionalidad del Decreto 1975 de 2002, que suspendía la aplicación de la Ley 333 de 1996 y regulaba la acción y el trámite de la extinción de dominio. En este fallo la Corte Constitucional abordó la buena fe simple y definió que de ella se deriva el deber de obrar con rectitud, lealtad y honestidad, que es exigible a todas las personas en todas sus actuaciones. Esta se concreta en el Código Civil, en el marco de la posesión, como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio, lo que si bien genera efectos jurídicos, sólo le otorga cierta protección a quien así obra. Es así que, si alguna persona de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, en este escenario la ley otorga cierto número de beneficios o garantías, que aunque no alcanzan a evitar la pérdida de la posesión, reconocen la propiedad de los frutos producidos durante la posesión, así como de las mejoras útiles realizadas al bien, y además le da la posibilidad de adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva. La buena fe cualificada o exenta de culpa implica una evaluación de la conducta del agente, cuya conciencia debe estar soportada por la diligencia de un buen padre de familia o de un buen hombre de negocios, por lo que debe resistir cualquier examen de culpa o negligencia, de ahí que tenga unos efectos superiores y tenga la potestad de crear una realidad jurídica o sanear los vicios derivados de ciertas situaciones.

Como se enunció, la Corte Suprema de Justicia también ha dado a conocer su postura en el mismo sentido, al explicar que: *“Tal máxima indica que si alguien*

en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fé simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fé exenta de toda culpa” (Corte Suprema de Justicia, 1958).

La buena fe exenta de culpa es la concreción de la máxima jurídica según la cual el error común es creador de derecho. Esta idea implica que si una situación tiene la capacidad de generar certeza en cualquier hombre medio, pues entonces el sistema jurídico debe reconocerla como dada y no puede revocarla bajo la pretensión de exigir un comportamiento extremadamente diligente que supere el error común. Esta máxima daba lugar a la creación de una realidad jurídica y llega al extremo de “expropiar” al verdadero titular del derecho para entregárselo a quien habiendo obrado convencido del error común no había podido vencerlo desplegando los actos que la diligencia y cuidado medios le exigían. En otras palabras, a través del error común el ordenamiento jurídico crea por sus propias energías el derecho o situación que realmente no existe (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 23 de junio de 1958).

La buena fe cualificada o exenta de culpa, que es a la que hace referencia el artículo 3 de la Ley 1708, se conforma de dos elementos, uno **subjetivo** y otro **objetivo**, *“El primero hace referencia a la conciencia de obrar con 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 solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza”* (Corte Constitucional, C- 1007, 2002).

Así las cosas, cuando una persona se hace a la titularidad de la propiedad que ha sido obtenida bajo alguna de las causales que dan pie a la extinción de dominio, *“(…) en principio, no recibiría ningún derecho pues nadie puede transmitir un derecho que no tiene y sería procedente la extinción de dominio; pero, si se actuó con buena fe exenta de culpa, dicho tercero puede quedar amparado por el ordenamiento jurídico al punto de considerarse que por efecto de su buena fe cualificada se ha radicado plenamente el derecho de propiedad en su cabeza, y por lo tanto sobre tal bien no podría recaer la extinción de dominio”* (Corte Constitucional, Sentencia C- 1007, 2002).

Para afirmar si un adquirente del dominio obró conforme a la buena fe exenta de culpa exigida por la Ley 1708 como límite a la extinción de dominio, las altas cortes han ido estableciendo las conductas que den cuenta de la diligencia y cuidados necesarios. Así, sentencias como la T - 821 de 2014 y la de la Sala de Casación Penal del 21 de junio de 2016 establecen que los adquirentes actuaron de buena fe exenta de culpa por cuanto su obrar se ajustó a la información

publicada en el certificado de libertad y tradición del inmueble, que es el mecanismo por medio del cual se conoce sobre los actos de los que ha sido objeto el bien y a cuya información se deben ajustar las actuaciones de todos los sujetos.

En la Sentencia T-821 del 2014, la Corte Constitucional consideró que la accionante realmente actuó de buena fe exenta de culpa en la adquisición del predio, toda vez que *“(…) 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.”* (Corte Constitucional, T - 821 de 2014, 2014).

En auto del 16 de octubre de 2013, la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia estableció que el actuar de buena fe exenta de culpa está determinado por la conciencia y certeza del adquirente, lo que, para el caso, permitió referirse a las irregularidades en la celebración de los contratos preparatorios y definitivos, así como a la íntima relación que había entre tradente y adquirente para exigirle a éste el conocimiento de los detalles de las transacciones a partir de las que el anterior propietario se había hecho al dominio de los bienes objeto de la extinción de dominio.

En Sentencia del 2 de abril del 2014, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, afirmó que la diligencia propia de la buena fe exenta de culpa no puede llegar a exigir el conocimiento sobre el origen ilícito del bien, así como de

circunstancias del contexto siempre que no se haya tenido contacto directo con tal información, es decir que no pueden tener conocimiento de los negocios de alguno de los tradentes del bien, y en palabras de la corte “(...) *los bienes pueden perseguirse independientemente de a nombre de quién aparezcan, es decir, testafierros, herederos o ligados a una cadena de tradiciones, salvo que se trate de terceros de buena fe exenta de culpa que no conocían su origen ilícito*” (resaltado fuera del texto) (Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 2 de abril de 2014, 2014).

La determinación de las conductas que configuran el grado de diligencia propio de la buena fe exenta de culpa, es entonces, una determinación contextual que se presenta caso a caso, pero que tiene una importante remisión a la información contenida en los certificados de libertad y tradición. Así, que esto sea algo propio de construcción jurisprudencial, en lo que no haya determinada una medida que permita prever el grado de diligencia necesario de forma previa, crea un escenario de incertidumbre que implica un riesgo para los adquirentes.

6. CONCLUSIONES

El sistema jurídico colombiano presenta a la propiedad privada como un derecho relativo que puede ser objeto de la intervención del Estado, quien se encarga también de proteger el orden público, lo que implica sancionar la ilegitimidad de los derechos de propiedad adquiridos en contravía de la ley, así como la protección de los que se han adquirido conforme a la ley civil. Al combinarse esto con la realidad económica colombiana y la incapacidad del

Estado para evitar que la economía regular se confunda con la irregular, se hace obvio el riesgo frente a la certeza de la titularidad de la propiedad privada, en la medida que queda para el titular la carga de asegurarse de la legitimidad del derecho que adquirirá.

La extinción de dominio establecida en el artículo 34 de la Constitución y regulada en la Ley 1708 de 2014 está íntimamente relacionada con el derecho de los contratos y las obligaciones, y los bienes del Código Civil. Aunque el enfoque sea distinto, ambas leyes siguen el precepto constitucional, bien sea a partir de la nulidad absoluta fundada en el objeto y la causa ilícita, o de la configuración de un conjunto de causales que consideran la ilicitud de alguna actividad. Esta conexión permite ver a la extinción de dominio como parte de la lógica del derecho privado, en lo que refiere a la sanción de lo que contraría la ley, el orden público y las buenas costumbres, pero a su vez alejada al propósito de mantener un equilibrio patrimonial entre las partes involucradas en una relación contractual.

Así, la extinción de dominio puede explicarse a partir de la teoría del título y el modo, de forma que los aspectos que el legislador considera suficientes para viciar tanto al contrato traslativo como al derecho real que se perfecciona al configurarse el modo derivativo, afectan los demás actos de disposición que compongan la cadena de tradiciones, cuyo carácter público genera una exigencia de conocimiento en los terceros que permite exigirles el despliegue de un conjunto de conductas diligentes y cuidadosas, propias de un buen padre de familia.

Ahora, respecto de aquellos vicios, la buena fe exenta de culpa implica el perfeccionamiento de un nuevo derecho de propiedad privada, libre de todo vicio o

afectación, lo que limita la acción de extinción de dominio pues no encuentra una ilicitud en la cual fundarse. Sin embargo, la evaluación de la parte objetiva debe obligar al Estado a reconocer que la buena fe exenta de culpa no depende solamente de los controles, procedimientos y mecanismos que los diferentes agentes deben aplicar en sus operaciones comerciales, sino también del contexto y el momento, lo que determina la disponibilidad de información, ya que esta surge de manera progresiva y gradual.

Adicionalmente, no hay un consenso sobre los requisitos necesarios para configurar un actuar diligente respecto a la buena fe exenta de culpa, toda vez ha sido a partir de la evaluación de casos puntuales que la jurisprudencia de la Corte Constitucional y la Suprema de Justicia se han encargado de determinar dichos requisitos. Esta es una labor que se ha realizado sentencia a sentencia y sin una pretensión de universalidad, puesto que si bien se ha reiterado la importancia de la información inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, son asuntos propios del contexto los que abren la puerta a que los adquirentes deban conocer o suponer la ilegitimidad del derecho de propiedad del que se hacen titulares. Por lo tanto, se puede afirmar que no hay certeza en las conductas que debe desplegar un agente para dar cuenta de la diligencia esperada para configurar la buena fe exenta de culpa.

La desconfianza que genera la inseguridad jurídica propia del factor objetivo de la buena fe exenta de culpa, tiene una afectación negativa en puntos como la inversión nacional y extranjera pues los sujetos del mercado comienzan a interiorizar los asuntos que se escapan de su control, ya que no está claro el nivel

de diligencia y cuidado que deben desplegar y, en consecuencia, cuándo será efectiva el reconocimiento y la protección a la propiedad privada adquirida conforme a las leyes civiles de la que es responsable el Estado.

7. BIBLIOGRAFÍA

1. Ariza Cabra, David Alejandro. Giraldo Ramírez, Wilson Alirio. Adquisición del Derecho de Propiedad por la Aplicación del Principio de Buena Fe. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá. 2005.
2. Batista Pereira, Eliecer. Coral Lucero, James Iván. La Función Social de la Propiedad: La Recepción de Leon Duguit en Colombia. Criterio Jurídico. Santiago de Cali. Volumen 10, Número 1. Pp. 59-90. 2010.
3. Blanco Zuñiga, Gilberto Augusto. Los Principios Generales del Derecho en la Constitución del 91. Revista de Derecho, Universidad del Bosque. 2002.
4. Caro, José Iván. Los Terceros en la Acción de Extinción de Dominio en Colombia. Universidad Libre. Bogotá. 2011.
5. Colin Ambroise, Capitant, Henry. Derecho Civil. Bienes, patrimonio y derechos reales. Colección grandes maestros del derecho Civil. Mexico. Edit. Jurídica Universitaria. 2002.
6. Congreso de la República. Ley 1708 de 2014. Diario Oficial de la República de Colombia, Colombia. 20 de enero de 2014.
7. Corte Constitucional. (1994). Sentencia C-153 de 1994. [MP Alejandro Martínez Caballero]
8. Corte Constitucional. (1997). Sentencia C – 374 de 1997. [MP Barrera Carbonell, Antonio.
9. Corte Constitucional. (2003). Sentencia C- 740 de 2003. [MP Eduardo Montealegre Lynett]

10. Corte Constitucional. (2003). Sentencia C- 133 de 2009. [MP Nilson Pinilla Pinilla]
11. Corte Constitucional. (2008). Sentencia C-1194 de 2008. [MP Rodrigo Escobar Gil].
12. Corte Constitucional. (2014). Sentencia T - 821 de 2014. [MP. Luis Guillermo Guerrero Pérez].
13. Corte Suprema de Justicia. (1999). Sentencia del 9 de junio de 1999, Expediente No. 5265. [MP Pedro Lafont Pianetta].
14. Corte Suprema de Justicia. (2007). Sala de Casación Civil. Sentencia 6 de julio de 2007. [MP Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo].
15. Corte Suprema de Justicia. (2013). Sala de Casación Penal. Auto de 16 de octubre de 2013. [MP. María del Rosario González Muñoz]
16. Corte Suprema de Justicia. (2014). Sala de Casación Penal. Sentencia 2 de abril de 2014. [MP. Gustavo Enrique Malo Fernández].
17. Corte Suprema de Justicia. (2016). Sala de Casación Penal. Sentencia 21 de junio de 2014. [MP. José Francisco Acuña Vizcaya]
18. Constitución Política de Colombia [Const.]. 1991. 28ª Edición. Legis.
19. Cuentas Ormachea, Enrique. El abuso del Derecho. Edit. PUCP. Pp. 463-484. 1997
20. De la Puente Lavalle, Manuel. “La fuerza de la buena fe”. En: *Contratación Contempo* ea. Lima: Palestra-Editores, Bogotá: Temis S.A. pp. 273-285. 2000.

21. De los Mozos, José Luis. Derecho Civil, método, sistemas y categorías jurídicas. Madrid. Civitas, (1988).
22. Díez-Picazo y Ponce de León, Luis. (1963). *La doctrina de los propios actos. Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo.* Barcelona: Bosch. *Sistema de Derecho Civil.* Tomo I, sexta edición. Madrid. 1997.
23. Duguit, Leon. Las Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón. Edit. Edeval. Pp. 19-55.
24. Espitia Garzón, Fabio. La extinción de dominio. Edit. Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez. 1998.
25. González Jácome, Jorge. Los debates del pensamiento Jurídico Colombiano entre 1886 y 1920. Edit. Pontificia Universidad Javeriana. 2011.
26. Kennedy, Duncan. Tres Globalizaciones del Derecho y del Pensamiento Jurídico, 1850-2000. Traducción de Jorge González Jácome. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015.
27. Lasarte Alvarez, Carlos. Principios de Derecho Civil. Tomo III. Madrid. 1995
28. Martínez Sánchez, Wilson Alejandro. (2015). La extinción del derecho de dominio en Colombia. Oficina de Naciones Unidas Contra la Droga y el Delito. Tomado de: https://www.unodc.org/documents/colombia/2017/Marzo/La_extincion_del_derecho_de_dominio_en_Colombia.pdf. 2015.

29. Neme Villareal, Martha Lucía. Buena fe Subjetiva y buena fe objetiva, Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. Revista de Derecho Privado Externado. 2009
30. Scognamiglio, Renato. Contratti in Generale. Ed. Vallardi. Traducción. Víctor Pérez Vargas. 1972.
31. Solarte Rodríguez, Arturo. La buena fe contractual y los deberes secundarios de conducta. Edit. Universitas. Vol. 108. Bogotá. Javegraf.
32. Soto Coaguila, Carlos Alberto. La autonomía de la voluntad privada y la buena fe como fundamento de la fuerza obligatoria del contrato. Edit. Universitas. Bogotá. Vol. 106.
33. Trilleras Matoma, Alfonso. La Acción de Extinción de dominio: Autonomía y Unidad en el Ordenamiento Jurídico Colombiano. Universidad Nacional de Colombia. 2009.
34. Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil. Tomo II Derechos Reales. Bogotá. Edit. Temis. 1958
35. Valencia Zea, Arturo. La posesión. Bogotá. Edit. Temis. 1968.
36. Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. *Bienes*. Librería Jurídica Comlibros (11ª Edición). Colombia. 2008.
37. Vélez, Fernando. Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano. Tomo III Edit. Imprenta París-América. 1926.

38. Viana Cleves, María José. El Principio de Confianza en el Derecho Administrativo. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. Primera Edición. 2007.