



Proceso	Verbal
Demandante	Municipio de Envigado
Demandados	Argemiro Antonio Serna Vargas y otros
Radicado	No. 05266-31-03-002-2019-00131-01
Procedencia	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado
Instancia	Segunda
Ponente	Luis Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 012
Decisión	Confirma
Tema	Reivindicación de bienes
Subtemas	Principio de confianza legítima. Jurisprudencia. Término prudencial para la entrega de los bienes objeto de reivindicación.

## **TRIBUNAL SUPERIOR**

### **SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL**

Medellín (Ant.), veinte de mayo de dos mil veintidós

#### **I. OBJETO**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por las codemandadas Luz Miriam Reinoso de Vélez, Johana Lucia Zuluaga Sosa, Alba Luz Mejía Osorno, Claudia Catalina Mejía Osorno y Elsy del Socorro Zapata, contra la sentencia de primera instancia proferida por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO (ANT.)**, en este proceso verbal reivindicatorio instaurado por

el **MUNICIPIO DE ENVIGADO**, en contra de **ARGEMIRO ANTONIO SERNA VARGAS, LUZ MIRIAM REINOSA DE VÉLEZ, JOHANA LUCIA ZULUAGA SOSA, ALBA LUZ MEJÍA OSORNO, CLAUDIA CATALINA MEJÍA OSORNO y ELSY DEL SOCORRO ZAPATA.**

## **I. ANTECEDENTES**

***Pretensiones:*** El demandante solicita a la judicatura declare que es titular del dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la Diagonal 29, Transversal 34 A Sur – 02 del Barrio Manuel Uribe Ángel del Municipio de Envigado, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-1254726; ordene a los demandados le hagan entrega inmediata del uso y goce de la totalidad del bien, en el que se identifican seis (6) áreas de invasión que la demandante discrimina por número de vivienda, nivel, linderos, área y ocupante; ordene al codemandado Argemiro Antonio Serna Vargas, pagar al extremo activo el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no solo los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos desde el momento en que inició la usurpación ilegal, por tratarse de poseedor de mala fe, hasta la entrega definitiva del bien; así como el valor de las reparaciones que afrontó el demandante por causa del invasor, toda vez, que fue éste quien enajenó y arrendó de forma fraudulenta e ilegal a los demás demandados, los ranchos levantados sobre el lote; no reconocer a la parte demandada expensas necesarias, mejoras útiles y voluptuarias, conforme con los arts., 965,

966 y 967 del C. Civil; ordene a Empresas Públicas de Medellín la cancelación y desconexión de los servicios públicos existentes y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, para que cierre el folio de matrícula matriz No. 001-95261, del que se derivan las matrículas 001-1205240, 001-1254725 y 001-1254726, cuya área queda agotada, y así evitar que se continúe estafando a la ciudadanía; ordene al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, a la Oficina de Catastro del Municipio de Envigado y a la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, que corrijan la nomenclatura del inmueble indicada en la sentencia del 19 de diciembre de 2014, proferida por el citado Despacho; cancele cualquier gravamen que pese sobre el inmueble y condene en costas al codemandado Argemiro Antonio Serna Vargas.

**Elementos fácticos:** Como soporte de estos pedimentos en esencia afirma el demandante que mediante escritura pública 1192 del 19 de septiembre del año 2000, otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Envigado, adquirió de manos del señor Fabio León Lotero Carvajal, la posesión material del bien inmueble ubicado en la Diagonal 29, Transversal 34 A Sur – 02 del Barrio Manuel Uribe Ángel del Municipio de Envigado, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-95261; el municipio venía ejerciendo la posesión material del inmueble hasta que el codemandado Argemiro Antonio Serna Vargas, de manera fraudulenta y usurpando el predio objeto del proceso, pretendió adueñarse del bien falsificando una sentencia judicial en la que se le declaraba dueño y haciendo creer a la autoridad administrativa que cesaría la

construcción ilegal que levantaba y entregaría el bien de forma inmediata; la posesión del demandado Serna Vargas se torna irregular y de mala fe; luego pasa a señalar y sintetizar las diferentes acciones tanto judiciales como administrativas que se han adelantado en contra del señor Argemiro Antonio Serna Vargas y a determinar los bienes a reivindicar por su ubicación, nivel, linderos, área y persona o personas que los ocupan; así como las negociaciones que el señor Serna Vargas realizó con parte del inmueble; para terminar indicando que el codemandado ha sido requerido en repetidas ocasiones de manera verbal y física, para que entregue el inmueble sin que procediera a ello.

***Admisión de la demanda:*** La demanda se admitió por auto del 27 de junio de 2019, las codemandadas Luz Miriam Reinoso de Vélez, Johana Lucia Zuluaga Sosa, Alba Luz Mejía Osorno, Claudia Catalina Mejía Osorno y Elsy Del Socorro Zapata, le dieron respuesta, no propusieron excepciones y a pesar que no se opusieron a las pretensiones de la demanda, señalaron que la reivindicación del predio no se puede ordenar de manera inmediata porque podrían verse vulnerados sus derechos fundamentales; que en este caso, se encuentran en conflicto derechos de estirpe constitucional, como el derecho a la propiedad privada del Municipio de Envigado y los derechos a la dignidad humana y la vivienda digna de las encausadas; por lo que se debe realizar un ejercicio de ponderación de derechos acorde con lo ordenado por la jurisprudencia constitucional; debiendo el ente territorial adelantar todas las gestiones a su cargo; además, las accionadas actúan como terceros de buena fe, víctimas

del actuar fraudulento del codemandado Argemiro Antonio Serna Vargas; amén, que las propiedades presentan grandes riesgos porque no cuentan con licencia de construcción y padecen graves deterioros; el plazo para la entrega de los bienes debe ser razonable conforme a las condiciones de las demandadas, a quienes el ente territorial debe prestar la colaboración y asistencia jurídica necesaria en caso de desalojo, a más del acompañamiento por parte de la Personería Municipal y Defensoría del Pueblo.

**Sentencia:** Se profirió el 10 de marzo del año 2020, con la siguiente resolución:

*“PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de la acción de dominio instaurada por EL MUNICIPIO DE ENVIGADO y, por consiguiente, SE ORDENA, al señor ARGEMIRO ANTONIO SERNA VARGAS como poseedor de mala fe, restituir a dicho municipio dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la sentencia, la posesión sobre el inmueble que se distingue con folio de MI N° 001-1254726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la Diagonal 29 N° 34 A Sur -02 de Envigado, predio N° 12, con un área de 159,334 m<sup>2</sup>, cuyos linderos según sentencia de adjudicación en pertenencia son: “Por el frente u occidente, con la diagonal 29, en 22.10 mts; por el norte, con propiedad de JORGE MESA TORRES o JUAN CARLOS CARMONA CALLE, en 9,75 mts; por el oriente con posesión de LUIS EDUARDO MEJÍA GARCES, en 17,57 mts; por el sur, también con posesión de LUIS EDUARDO MEJÍA GARCES, en 10,18 mts”.*

*"SEGUNDO: En su condición de tenedoras por los acuerdos celebrados con el poseedor, se condena a las señoras ALBA LUZ MEJÍA OSORNO, LUZ MIRIAM REINOSA DE VÉLEZ, JOHANA LUCIA ZULUAGA SOSA, CLAUDIA CATALINA MEJÍA OSORNO y ELSY DEL SOCORRO ZAPATA a restituir al MUNICIPIO DE ENVIGADO, la parte del inmueble sobre el cual ejercen tenencia así:*

*"1. A la señora ALBA LUZ MEJÍA OSORNO, la Vivienda con un área construida de 13.12 M2, sus linderos según plano aportado son: Por el Sur del Punto-1 al Punto-2 en 2.08 mts, Por el Occidente del Punto-2 al Punto-3 en 6.24 mts, Por el Norte del Punto-3 al Punto-4 en 2.07 mts y Por el Oriente del Punto-4 al Punto-1 en 6.41mts.*

*"2. A la señora LUZ MIRIAM REINOSA DE VÉLEZ, hoy sus herederos, la vivienda 2 Nivel 1 con un área construida de 22.37 M2, sus linderos según plano aportado son: Por el Sur del Punto-5 al Punto-6 en 1.31 mts, Por el Occidente del Punto-6 al Punto-7 en 1.14 mts, Por el Sur del Punto-7 al Punto-8 en 1.14 mts, Por el Occidente del Punto-8 al Punto-2 en 6.41 mts, Por el Norte del Punto-2 al Punto-10 en 1.31 mts, Por el Norte del Punto-10 al Punto-11 en 2.37 mts, y Por el Oriente del Punto-11 al Punto-5 en 7.81 mts.*

*"3. A la señora JOHANA LUCIA ZULUAGA SOSA, Vivienda 2 Nivel 2 con un área construida de 23.78 M2, sus linderos según plano aportado son: Por el Sur del Punto-5 al Punto-6 en 1.31 mts, Por el Sur del Punto-6 al Punto-14 en 1.05 mts, Por el Occidente del Punto-14 al Punto-15 en 1.44 mts, Por*

*el Occidente del Punto-15 al Punto-2 en 6.41 mts, Por el Norte del Punto-2 al Punto-10 en 1.31 mts, Por el Norte del Punto-10 al Punto-18 en 2.38 mts, y Por el Oriente del Punto-18 al Punto-5 en 7.83 mts.*

*"4. A la señora CLAUDIA CATALINA MEJÍA OSORIO Vivienda 3 con un área construida de 20.19 M2, sus linderos según plano aportado son: Por el Oriente del Punto-19 al Punto-20 en 1.57 mts, Por el Sur del Punto-20 al Punto-21 en 2.13 mts, Por el Occidente del Punto-21 al Punto-22 en 9.47 mts, Por el Norte del Punto-22 al Punto-23 en 2.09 mts, y Por el Oriente del Punto-23 al Punto-19 en 8.27 mts.*

*"5. A la señora ELSY DEL SOCORRO ZAPATA, la Vivienda 4 Nivel 1 con un área construida de 11.35 M2, sus linderos según plano aportado son: Por el Sur del Punto-25 al Punto-19 en 1.04mts, Por el Occidente del Punto-19 al Punto-23 en 8.27 mts, Por el Occidente del Punto-23 al Punto-6 en 1.41 mts, Por el Norte del Punto-6 al Punto-5 en 1.31 mts, y Por el Oriente del Punto-5 al Punto-25 en 9.68 mts.*

*"TERCERO: Condenar al señor ARGEMIRO ANTONIO SERNA VARGAS como poseedor de mala fe a pagar al MUNICIPIO DE ENVIGADO los frutos civiles y naturales que el inmueble con MI N° 001-1254726 debió producir desde el año 2000, en la suma de \$149.700.000, Más los que se generen en cuantía de \$2.500.000 mensuales, desde la presentación de la demanda - mayo 16 de 2019, hasta cuando se haga efectiva la entrega.*

*"CUARTO: Declarar que el señor ARGEMIRO ANTONIO SERNA VARGAS no tiene derecho al reconocimiento de mejoras, como poseedor de mala fe.*

*"QUINTO: En relación a las señoras ALBA LUZ MEJÍA OSORNO, LUZ MIRIAM REINOSA DE VÉLEZ, JOHANA LUCIA ZULUAGA SOSA, CLAUDIA CATALINA MEJÍA OSORNO y ELSY DEL SOCORRO ZAPATA, dar aplicación al principio constitucional de la confianza legítima, contexto dentro del cual el plazo prudencial que se otorgará para la restitución será de seis meses, tiempo dentro del cual el municipio de Envigado también cumplirá sus obligaciones proporcionales que como lo dice la Sentencia T-200 de 2009 y todas las que se han proferido sobre la materia, serán las de verificar la situación personal, familiar, social y económica de ALBA LUZ MEJÍA OSORNO, LUZ MIRIAM REINOSA DE VÉLEZ, JOHANA LUCIA ZULUAGA SOSA, CLAUDIA CATALINA MEJÍA OSORNO y ELSY DEL SOCORRO ZAPATA y sus familias, con el fin de establecer el tipo de programa estatal aplicable a sus casos, ya sea a través de las dependencias de su organización central o de las entidades descentralizadas municipales competentes, para de esta manera proceder a adelantar los trámites de inscripción en dichos programas, ya sean en materia de atención especializada en salud, alojamiento, alimentación, rehabilitación y de asistencia permanente a la población vulnerable, así como la inscripción en los programas de vivienda de interés social desarrollados en esa localidad, previa la verificación de los requisitos exigidos y observando además el debido proceso en la asignación de los recursos disponibles.*

*"SEXTO: SE CONDENA en costas al señor ARGEMIRO ANTONIO SERNA VARGAS, en su liquidación, se incluirá la suma de \$5.000.000.00 a modo de agencias en derecho".*

En primer lugar, la sentencia con apoyo en las normas que regentan la materia refiere a la acción reivindicatoria y clase de bien a reivindicar; luego, analiza las pruebas aportadas sobre la titularidad del inmueble, para con base en las mismas concluir que el Municipio de Envigado es el titular del derecho real de dominio de dicho bien, que se distingue con la matrícula inmobiliaria No. 001-1254726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, coligiendo que el extremo activo está legitimado para incoar la presente acción reivindicatoria; seguidamente, refirió a las condiciones en que cada uno de los demandados ocupa el predio objeto del proceso; con soporte en los planos aportados con la demanda precisa que la denominada vivienda 1, la habita Alba Luz Mejía Osorno; la vivienda 2, la señora Luz Miriam Rainoza de Vélez, hoy sus herederos; en la 3, reside la señora Johana Lucía Zuluaga Sosa; la cuarta parte del predio, que se identifica como vivienda 4, la habita la señora Claudia Catalina Mejía Osorno; la quinta parte del bien se distingue como vivienda 5, la ocupa la señora Elsy del Socorro Zapata y, la sexta parte del inmueble, vivienda 4 nivel 2, es el que habita el señor Argemiro Antonio Serna Vargas; lo que está acreditado, porque así lo plantea la demanda, su respuesta y lo indican las declaraciones de parte; es claro que el inmueble objeto de la Litis está habitado por los seis demandados en la forma indicada; a

pesar que las demandadas reclaman porque la demandante refiere a las mismas en algunos apartes como invasoras y en otros como tenedoras, lo que llevaría a declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva, porque la acción reivindicatoria se adelanta únicamente contra el poseedor, estos calificativos son de menor importancia frente a lo realmente demostrado; lo que hay que entender es que una es la condición del señor Argemiro Antonio Serna Vargas y otra la condición de las demás demandadas, porque está demostrado la forma en que llegaron a ocupar el predio, esto es, las señoras Alba Luz Mejía Osorno y Luz Miriam Reinoso de Vélez como arrendatarias, y las señoras Johana Lucía Zuluaga Sosa, Claudia Catalina Mejía Osorno y Elsy del Socorro Zapata, en virtud de un contrato de promesa de compraventa que celebraron con el demandado; quienes tienen la condición de tenedoras en razón de las reseñadas convenciones; calidad que empezaron a ostentar cuando se enteraron que el señor Argemiro Antonio Serna Vargas no era el propietario del inmueble, sino que lo era el Municipio de Envigado; el señor Argemiro Antonio Serna Vargas, es quien se ha hecho conocer como dueño en ejercicio de una posesión irregular con base en conductas fraudulentas, siendo el obligado a resarcir los perjuicios que se cause a las codemandadas en razón de la presente decisión; todo ello conforme con las pruebas adosadas al plenario; además, la vinculación de las encausadas al presente trámite es obligatoria porque la decisión que se adopte las registrará en su condición de tenedoras y por los negocios celebrados con el poseedor de mala fe, señor Serna Vargas; colige que procede la orden de reivindicación de la totalidad del predio en contra

del demandado, esto es, de la parte que ocupa directamente y de la que entregó a las accionadas, quienes como tenedoras están también obligadas a la restitución.

Frente a la restitución de frutos y pago de mejoras, advierte que es claro y así está acreditado, que el codemandado Argemiro Antonio Serna Vargas, es poseedor de mala fe; amén, que no dio respuesta a la demanda y no compareció a absolver el interrogatorio de parte, lo que constituye un indicio grave en su contra a más de la declaratoria de confeso frente a los hechos susceptibles de confesión; que por ello debe pagar los frutos civiles y naturales de la cosa por todo el tiempo de la posesión, que tal como está acreditado y se indicó en el juramento estimatorio, en el presente caso ascienden a \$149.700.000,00 y corresponde a los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha de presentación de la demanda, mayo de 2019; más los frutos que se generen desde la presentación del libelo genitor, a razón de \$2.500.000,00 mensuales, hasta cuando se haga efectiva la entrega del inmueble; de conformidad con el art. 966 del C. Civil, no habrá lugar al reconocimiento de mejoras a favor del señor Serna Vargas porque es un poseedor de mala fe; frente a lo señalado por el apoderado de las encausadas en cuanto al reconocimiento de mejoras, advierte que esta petición no se realizó en oportunidad legal; a más que como el fallo solo las obliga como tenedoras no hay lugar al reconocimiento de mejoras.

En relación al término para la entrega del predio objeto del proceso, advierte, que si bien a las demandadas se les

impone la orden de restituir la parte del bien del que son tenedoras, teniendo en cuenta las peticiones esgrimidas al dar respuesta a la demanda y en las alegaciones de conclusión, así como el comportamiento del demandante, quien adquirió el predio desde el año 2000 y ha omitido ejecutar comportamientos efectivos de uso, goce, vigilancia y administración del inmueble, ha dado lugar a la plantación de mejoras, a que se hicieran ventas y entregas en arrendamiento; lo que impone que se dé aplicación a la jurisprudencia constitucional sobre el tema, cuando se obliga la restitución de bienes fiscales o de uso público; esto es, a la figura de la confianza legítima, que corresponde a un principio constitucional inspirado en el principio de la buena fe entre otros; además, de los deberes que atribuye a la administración frente a su proceder, de manera que no desconozca los derechos fundamentales de los asociados; acorde con ello, si las codemandadas Luz Miriam Reinosa de Vélez, Johana Lucía Zuluaga Sosa, Alba Luz Mejía Osorno, Claudia Catalina Mejía Osorno y Elsy del Socorro Zapata están obligadas a restituir el bien fiscal, se debe hacer sin desconocer sus derechos fundamentales, tales como la vivienda digna, mínimo vital, de propiedad y los inherentes a las personas de la tercera edad, enfermos y niños que habitan las viviendas; aspecto al que refiere algunas sentencias como la T-717 de 2012, en cuanto que es necesario la búsqueda de medidas que permitan asegurar los derechos fundamentales que están en juego, y es necesario escrutar alternativas progresivas para contrarrestar la afectación. Conforme las pruebas aportadas, se colige que las viviendas habitadas por las demandadas son para

personas de escasos recursos, que además están ocupadas por menores de edad, por mayores de 65 años y personas con afectaciones de salud; de tal manera que como término prudencial para la restitución, el cual a su vez cuenta para que el Municipio de Envigado adopte alguna solución para las accionadas, teniendo presente que el problema es de vivienda; lo que tiene como fundamento entre otras, las sentencias T-544 de 2016 y T-200 de 2009; para la restitución de la totalidad del predio al demandado Argemiro Antonio Serna Vargas, se le concederá el término máximo de un mes, por cuanto éste no es sujeto de protección especial; pero, como parte del bien viene siendo ocupado por las codemandadas, los plazos y prerrogativas son a favor de éstas, se ordenará que hagan entrega de los bienes que vienen ocupando en un plazo prudencial de seis (6) meses, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo; las demás pretensiones esgrimidas por el extremo activo, en cuanto a las correcciones y modificaciones solicitadas a diferentes entidades, no se acogerán por ser ajenas al presente proceso.

***Apelación:*** Lo formularon las demandadas Luz Miriam Reinos de Vélez, Johana Lucia Zuluaga Sosa, Alba Luz Mejía Osorno, Claudia Catalina Mejía Osorno y Elsy del Socorro Zapata, quienes señalaron como punto concreto de inconformidad: No están de acuerdo con el término prudencial otorgado para la entrega de los bienes porque según información recibida del apoderado de la parte demandante, las señoras Alba Luz Mejía Osorno y Claudia Catalina Mejía Osorno se encuentran como beneficiarias para

acceder a un proyecto de vivienda del municipio, que será entregado en un plazo de más o menos dos (2) años; solicitan que ese plazo prudencial sea igual para las demás demandadas y que corresponde a dicho término, ya que es el establecido para que el ente municipal haga entrega de las viviendas del proyecto "Ayurá II" a las señoras Mejía Osorno; además, el término otorgado es insuficiente y escaso porque no se avizora en este momento ninguna posibilidad de vivienda que las demandadas puedan ocupar en un plazo de seis (6) meses.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, adujo que conforme lo señalado por la jurisprudencia constitucional, si bien el término de seis (6) meses puede ser justo para que la administración adelante las gestiones a su cargo, no lo es para que las demandadas hagan entrega de los bienes que ocupan, en caso de presentarse algún tipo de vicisitud o situación adversa; además, las encausadas son personas de bajos recursos y no cuentan con el capital para adquirir un lugar diferente donde asentarse; a más que las señoras Alba Luz Mejía Osorno y Claudia Catalina Mejía Osorno, fungen como postulantes para el proyecto de vivienda desarrollado por el Municipio de Envigado, denominado "Mirador del Ayurá II"; amén, que las accionadas fueron víctimas del actuar fraudulento del señor Argemiro Antonio Serna Vargas y, no se puede pasar por alto que las viviendas también son ocupadas por menores de edad, personas con discapacidad y adultos mayores; obligar a las familias a desocupar el lugar que por años han considerado como su vivienda en un

término de seis (6) meses, genera un abrupto desarraigo y una posible desescolarización de los menores en plena época académica, viéndose abocados no solo a buscar una nueva vivienda en otro lugar, sino a interrumpir el ciclo de formación; además, se debe tener presente el término en que la entidad demandante con su actuar indiferente, no solicitó la restitución del inmueble, esto es, entre los años 2000 a 2007, dando lugar a que el demandado engañara a las accionadas generando expectativas para la adquisición de una vivienda; se debe otorgar un término más prudencial y ajustado a las reales y particulares circunstancias en que se encuentran; por estas razones, solicita se conceda a las encausadas un término prudencial que consulte la realidad de éstas, y que puede ser igual al que la demandante necesita para resolver de forma definitiva y efectiva, el acceso a las viviendas conforme a la postulación de las señoras Mejía Osorno para acceder al subsidio de vivienda del proyecto "Mirador Ayurá II"; plazo que en ningún caso puede ser inferior al inicialmente otorgado.

Al descorrer el traslado en segunda instancia indicaron que, si bien las codemandadas Alba Luz y Claudia Catalina tienen un beneficio de vivienda que está sujeto a un plazo de dos (2) años, este término no guarda proporción con el otorgado por el Despacho, lo que afecta su derecho fundamental a una vivienda digna que debe garantizar el Estado; además, la decisión de primer grado no cumple con los postulados previstos en la sentencia T-200 de 2009; por estas razones, solicita se modifique la sentencia de primera instancia, en cuanto que hasta que la entidad territorial demandante

constate, verifique y garantice el derecho fundamental a una vivienda digna de las encausadas, aunque sea de manera transitoria, hasta que se concreten los plazos para el beneficio de vivienda, no se realice la restitución del inmueble objeto del proceso.

Por su parte, el extremo activo, no descorrió el traslado concedido para que se pronunciara.

## **II. CONSIDERACIONES**

***Problemas jurídicos:*** El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea el siguiente problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿se debe ampliar el término de seis (6) meses, otorgado en la sentencia a las codemandadas Luz Miriam Reinoso de Vélez, Johana Lucia Zuluaga Sosa, Alba Luz Mejía Osorno, Claudia Catalina Mejía Osorno y Elsy del Socorro Zapata para la entregar el bien objeto de reivindicación?

***Caso concreto:*** Solicitan las recurrentes se reconsidere el término prudencial de seis (6) meses, que se les otorgó para entregar los bienes cuya reivindicación se ordenó, teniendo en cuenta las circunstancias que las rodea y se les conceda el que requiere la entidad territorial demandante para resolver en forma definitiva y efectiva, lo referente al subsidio de vivienda de interés social para el proyecto denominado "Mirador Ayurá II", donde se encuentran postuladas las codemandadas Alba Luz Mejía Osorno y Claudia Catalina

Mejía Osorno, que como lo indicó al momento de interponer el recurso, es de más o menos dos (2) años, según los comentarios del apoderado del actor, todo ello, acorde con el principio de la confianza legítima; a más, que se les debe garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, precisa que el plazo para la entrega del inmueble no puede ser inferior a dos (2) años.

Frente al principio de confianza legítima, en relación a la ocupación y entrega de bienes fiscales y de uso público, la jurisprudencia patria ha puntualizado:

*“2.4.4. Ahora bien, como se advirtió al inicio de este acápite, existen casos a nivel constitucional en los que esta Corporación ha debido pronunciarse para resolver tensiones jurídicas entre el principio de confianza legítima y el de interés general sobre el particular, el primero involucrado en la protección de los bienes de uso público y el segundo, representado en un asentamiento u ocupación.*

*“Pero antes de desarrollar la jurisprudencia al respecto, es menester explicar en qué consiste la confianza legítima en relación con la ocupación de los bienes de uso público, conforme a la interpretación realizada por la Corte Constitucional.*

*“La confianza legítima guarda estrecha relación con el principio general de buena fe. En los casos de ocupaciones del espacio público<sup>[22]</sup>, este principio usualmente se manifiesta en la protección de aquellos ocupantes que creen*

*equivocadamente contar con un derecho sobre este "porque el Estado no solamente les ha permitido sino facilitado que ejecuten actos de ocupación, y han pasado muchos años en esta situación que la Nación y el Municipio contribuyeron a crear", razón por la cual la Corte ha considerado que "no es justo que esos ocupantes queden desamparados porque estamos en un Estado social de derecho"<sup>[23]</sup>. El problema radica entonces, en la situación de vulnerabilidad a la que son expuestos quienes son desalojados por ocupar bienes de uso público, pese a que la Administración ha tolerado por años que residan o realicen sus actividades económicas en dichos lugares. Así, la modificación de la situación jurídicamente creada por la administración, la obliga a proporcionarles los medios necesarios para reequilibrar su posición, como la adopción de medidas por un periodo transitorio para que los desalojados se puedan adaptar con pocos traumatismos a la nueva realidad<sup>[24]</sup>.*

*"De acuerdo con lo anterior, la Corte ha señalado que el deber de protección de los bienes de uso público a cargo de las autoridades, no las autoriza para desconocer el principio de confianza legítima sustentado en la buena fe de los ciudadanos, quienes a falta de espacios apropiados para el desempeño de un trabajo o la necesidad de una vivienda digna, se ven obligados a ocupar de hecho tales áreas. Además, también ha indicado que los derechos de estas personas no pueden desconocerse aun cuando la administración tenga la obligación legal de proceder a recuperar esos espacios, sino que deben procurar ofrecer*

*alternativas de solución que garanticen sus derechos constitucionales fundamentales.*

*“2.4.5. Al respecto, en la sentencia **T-053 de 2008**<sup>[25]</sup>, la Corte estudió la situación de una comerciante, quien se vio afectada por el acto administrativo proferido por la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad Ciudadana de Cali, mediante el cual ordenó la recuperación del espacio público que se destinaría a la implementación de las obras del nuevo sistema de transporte masivo de la ciudad, particularmente el retiro del quiosco propiedad de la actora, por no contar con el respectivo permiso de la administración municipal.*

*“La respectiva Sala de Revisión consideró que la decisión adoptada por la administración municipal desconoció “abiertamente el principio de confianza legítima del que es titular la accionante y, de contera, vulnera sus derechos fundamentales al trabajo y al mínimo vital”. Allí se evidenció que la accionante llevaba ocupando el espacio hace más de 22 años, manifestación que no fue controvertida por la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad Ciudadana de Cali. Así las cosas, la Corte consideró que, como quiera que la entidad demandada no adoptó alguna medida alternativa para la preservación del principio de confianza legítima y la salvaguarda de los derechos fundamentales de la actora y de su núcleo familiar, el acto administrativo de desalojo lesionó desproporcionadamente sus intereses y constituyó una medida regresiva.*

*“Por ello, la Sala Cuarta de Revisión tuteló los derechos fundamentales invocados por la accionante y le ordenó a la entidad demandada que en un término 48 horas estableciera “un plan contentivo de medidas adecuadas, necesarias y suficientes para reubicar a la accionante”.*

*“En otra oportunidad, centrada más en la protección del espacio público, la Corte Constitucional en la sentencia **T-1098 de 2008**<sup>[26]</sup> estudió el caso de una tutelante, quien se encontraba ocupando de hecho una vía pública en la ciudad de Ibagué. En ese caso, la administración municipal inició el proceso policivo y posteriormente llevó a cabo la diligencia de restitución del espacio público, en el que la accionante solicitó un plazo adicional que no fue concedido. Allí, el desalojo se llevó a cabo, por lo que, en principio, la acción de tutela parecía ineficaz, pues estaba destinada a evitar que esto ocurriera. No obstante, ante la situación particular de la accionante y sus evidentes condiciones de vulnerabilidad, la respectiva Sala determinó que:*

*“(...) el Estado tiene la obligación constitucional de velar por la protección de la (sic) integral del espacio público, a fin de garantizar el acceso a todos los ciudadanos al goce y utilización común de tales espacios colectivos, la administración debe propender porque la preservación del interés colectivo no obligue a los administrados que se encuentran en una situación de debilidad manifiesta, atendiendo a sus condiciones físicas y económicas, a soportar una carga indebida y desproporcionada. En este sentido, las medidas de desalojo del espacio público deben estar*

*precedidos por un cuidadoso estudio y evaluación de las condiciones y características de la realidad social de cada caso particular.”*

*“En este sentido, la Corte concluyó que las autoridades encargadas de preservar el interés general deben procurar que en su actuar se minimice el daño que eventualmente se pueda ocasionar a las personas afectadas con el desalojo, ante lo cual pueden acudir a programas “de atención a la población que se encuentre en situación de desplazamiento masivo, pobreza, indigencia, entre otros factores característicos de este grupo vulnerable, que se ven obligados a utilizar el espacio público, ya sea para desarrollar actividades comerciales o establecer su vivienda.” Por lo anterior, la Corte ordenó a la Alcaldía de Ibagué que informara a la accionante sobre los subsidios a la población indigente, así como iniciar de los trámites necesarios para su inclusión en dichos programas.*

*“**2.4.6.** En retrospectiva, tenemos que aunque la Corte reconoce la obligación de las autoridades de proteger los bienes de uso público, ha señalado que tal deber no es óbice para desconocer el principio de confianza legítima y los derechos fundamentales de los particulares que los ocupan. Por ello, esta Corporación ha ordenado que antes de adelantar medidas para la recuperación de tales áreas, se ofrezcan alternativas de reubicación o inclusión en programas sociales para proteger los derechos de los ocupantes.*

*“**2.4.7.** La Sala estima que las anteriores reglas jurisprudenciales son también aplicables a los casos en los*

*que las autoridades están en la obligación de proteger los bienes fiscales, pues aunque por destinación no pueden equipararse a los bienes de uso público, ambos coinciden en que cumplen una "utilidad pública", pertenecen al Estado y son inembargables, imprescriptibles e inalienables.*

*"En este sentido, la obligación que tiene la administración de recuperar los bienes que le pertenecen no puede sustraerse únicamente a una categoría específica de ellos, ya que como se expuso, tanto los de uso público como los fiscales, están destinados a la "utilidad pública"; es decir, ambos comparten esta especial connotación, pues forman parte del mismo patrimonio, lo que permite concluir que las reglas jurisprudenciales aplicables a la protección del espacio público son igualmente asimilables cuando se trata de bienes fiscales, en tanto ambos radican en cabeza del Estado y tienen objetivos idénticos, en función del servicio público.*

*"En consecuencia, por compartir características en cuanto a su naturaleza, la administración estatal, a cualquier nivel de organización administrativa, antes de cumplir con su deber legal de protegerlos y evitar su ocupación irregular, está obligada a proporcionar medidas que garanticen los derechos fundamentales y la protección del principio de confianza legítima de quienes se vean afectados por las acciones de recuperación" (CORTE CONSTITUCIONAL, sentencia T-314 del 30 de abril de 2012, M.P. Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub).*

Al efecto observa el Tribunal, que el a quo al establecer un término de seis (6) meses para que las demandadas

entreguen el bien raíz pretendido y para que la entidad territorial demandante, adopte las medidas necesarias para cumplir las órdenes dadas para salvaguardar los derechos fundamentales de las accionadas, como lo dispone la jurisprudencia reseñada líneas atrás, tuvo en consideración todas y cada una de las circunstancias que rodean a las recurrentes; esto es, las condiciones en las que se encuentran las ocupantes de los bienes, como la situación económica y la postulación de las señoras Mejía Osorno para el subsidio de vivienda, conforme los elementos de convicción adosados al plenario; incluso, determinó que el término concedido, igualmente es el idóneo para que el Municipio de Envigado adopte y adelante las gestiones a su cargo; esto es, garantizar los derechos fundamentales de las demandadas; entre otros, lo concerniente a la salud, alojamiento, alimentación, rehabilitación e inscripción en los programas de vivienda de interés social que se desarrollan en esa localidad; plazo que incluso fue acogido y aceptado por la demandante sin reparo alguno, y que en verdad se torna prudencial no solo para la entrega de los bienes sino para adelantar y realizar las gestiones a cargo de la administración; además, no se acreditó que el término que requiere la demandante para entregar el proyecto de vivienda, al que se encuentran postuladas como beneficiarias las señoras Alba Luz Mejía Osorno y Claudia Catalina Mejía Osorno, es de más o menos dos (2) años; plazo que indica el recurrente sería el prudencial para que sus representadas entreguen los bienes que vienen ocupando; pues tal afirmación según lo señalado al momento de indicar el reparo concreto contra la decisión de primer grado, obedece a una

manifestación del apoderado del extremo activo, versión que no fue corroborada con ningún medio de convicción.

Adicionalmente, no se puede dejar de lado que el título de tenencia del inmueble objeto de reivindicación, que ostentan las recurrentes, lo derivan del codemandado Argemiro Antonio Serna Vargas, quien celebró contratos de arrendamiento y promesas de compraventa con aquellas, de tal manera que si éste actuó de mala fe y las engañó con falsas expectativas como lo indican, es el responsable y llamado a indemnizarles todos los perjuicios que les causó, sin que se pueda afirmar que el único responsable es el Municipio de Envigado.

**Conclusión:** Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de primer grado.

No habrá lugar a condena en costas porque las recurrentes están amparadas por pobres.

#### **IV. RESOLUCIÓN**

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **FALLA:**

- 1.** Por lo dicho se confirma la sentencia de primer grado de fecha y procedencia indicada en la parte motiva.
- 2.** No hay lugar a condena en costas porque las recurrentes están amparadas por pobres.
- 3.** Se ordena devolver el expediente a su lugar de origen.

## **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Los Magistrados**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**

**Aclaración de voto**

## **ACLARACIÓN DE VOTO**

Me inquieta la titularidad que ejerce el Municipio de Envigado con respecto al inmueble que es objeto de este proceso reivindicatorio, que se puede catalogar como bien fiscal.

De ahí, que los bienes fiscales son imprescriptibles y no pueden ser objeto del proceso declarativo de pertenencia como lo estatuye el numeral 4 del artículo 375 del CGP; por ende, no son susceptibles de ser poseídos (tenencia material con ánimo de señor y dueño) y la posesión es un elemento axiológico de la pretensión reivindicatoria.

Sin embargo, este asunto no fue objeto del debate procesal y de acuerdo con lo estipulado por el artículo 328 del CGP, ***"El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante..."***



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**