El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: DEBIDO PROCESO / BIENES ADMINISTRADOS POR LA SAE / ORDEN DE DESALOJO / POR EXTNCIÓN JUDICIAL DE DOMINIO / ES ACTUACIÓN CORRESPONDIENTE AL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES.**

… la queja constitucional se planteó contra la decisión por medio de la cual la Sociedad de Activos Especiales ordenó el desalojo del bien ubicado en la carrera 13 Nro. 11-59 de Santa Rosa de Cabal…

Respecto a la subsidiariedad es menester acudir a la jurisprudencia constitucional, que en un caso similar al aquí planteado… reseñó: “Al efecto, el ordenamiento jurídico no consagra ningún mecanismo o recurso para controvertir u oponerse a la orden de entrega, por cuanto, conforme al Decreto 2136 de 2015, la SAE solo actúa como administradora y secuestre de los bienes puestos a disposición del FRISCO, sin tener poder de disposición sobre ellos…”

… en ese precedente también se enjuició lo relativo a la solicitud de amparo de unas personas frente a la cuales se impuso orden de desalojo de inmueble, en virtud de lo determinado en proceso de extinción de dominio, y entre las conclusiones a las que allí se arribó, se dijo:

“… La Sala advierte que la actuación de la entidad se enmarca dentro de sus funciones legales, en cuanto secuestre y administradora de los bienes puestos a disposición del Fondo para la Rehabilitación Social y Lucha contra el Narcotráfico -FRISCO- …”

Los anteriores preceptos tienen aplicación al asunto bajo estudio, toda vez que el procedimiento que adelantó aquí la demandada es semejante al surtido en ese caso. Nótese que fue en virtud de la orden de extinción de dominio emanada por la justicia que la SAE, como entidad facultada legalmente para administrar el FRISCO, ente al cual se transfirió los derechos de dominio del bien objeto del amparo, previamente embargado y secuestro por la Fiscalía General de la Nación, dispuso, en aplicación de la facultad de policía administrativa que le concede la ley, la entrega material del mismo, al considerar que sus ocupantes, es decir los tutelantes, no contaban con título emanado por esa sociedad que los legitime a permanecer y explotar el predio.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA**

**SALA CIVIL – FAMILIA**

Magistrado Ponente: Carlos Mauricio García Barajas

Pereira, veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022)

Acta N° 338 de 25-07-2022

Sentencia: ST2-0250-2022

**ASUNTO**

Procede la Sala a resolver la impugnación formulada por la parte accionante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, el 14 de junio pasado, dentro de la acción de tutela que promovieron Jorge Iván Giraldo Noreña y César Darío Giraldo Noreña en contra de la Sociedad de Activos Especiales -SAE-, trámite al que fueron vinculados la Presidenta y el Gerente Regional Occidente de esa misma entidad, el señor Héctor Mauricio Sánchez, la Fiscalía Delegada ante los Jueces Penales del Circuito Especializados, el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado -Frisco-, la Central de Inversiones -CISA S.A-. y el Juzgado 001 Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá.

**ANTECEDENTES**

**1.** En la demanda se narró que los demandantes ejercen, desde el año 2009, la calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en la carrera 13 Nro. 11-59 de Santa Rosa de Cabal, de conformidad con el contrato suscrito con el señor Héctor Mauricio Sánchez, bien en el que funciona el establecimiento de comercio “SALA ENERGYM”, del cual son propietarios. Nunca han incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ni han recibido requerimiento alguno por parte de terceros o del Estado, “por lo tanto hemos ejercido la tenencia del inmueble de manera ininterrumpida y en paz”. Sin embargo el 25 de mayo de esta anualidad recibieron requerimiento de desalojo por parte de la SAE.

De ese establecimiento de comercio dependen sus familias, compuesta por los padres comunes de ambos, quienes sufren de graves enfermedades, e hijos menores de edad. Así mismo tal desalojo repercute negativamente en sus empleados y las familias de ellos.

Consideran lesionados los derechos al trabajo y al mínimo vital, y para protegerlos solicitan se ordene a la accionada retrotraer la decisión de desalojo decretado o en su defecto indemnizar los perjuicios causados[[1]](#footnote-2).

**2. Trámite:** Por auto del 31 de mayo pasado, el juzgado de primera instancia admitió la acción constitucional.

Se pronunció SAE S.A.S. para manifestar que las funciones legalmente concedidas a esa entidad se limitan a las de depositaria y administradora de los bienes dejados a disposición del FRISCO, entre ellas se encuentra establecida la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes correspondientes. Así mismo la decisión de extinguir el dominio de un bien es ajena a esa entidad y por lo mismo la orden de desalojo es una consecuencia de lo dispuesto en el proceso judicial respectivo. Agregó que la tutela es improcedente al concurrir otros medios de defensa judicial para resolver la cuestión, y no haberse demostrado la existencia de un perjuicio irremediable[[2]](#footnote-3).

CISA S.A. indicó que efectivamente se encuentra comercializando el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 296-30516, de conformidad con el contrato interadministrativo suscrito con la Sociedad de Activos Especiales, siendo esta última entidad la competente para resolver lo relativo a la situación general del bien, mientras que su función, tal como ocurre en este caso, se limita a la comercialización y venta de los bienes. De otro lado, argumentó que la tutela es improcedente al incumplir el presupuesto de la subsidiariedad[[3]](#footnote-4).

Se obtuvo acceso al expediente del proceso de extinción de dominio.

**3. Sentencia impugnada:** En providencia del 14 de junio de 2022, el juzgado de primera instancia declaró improcedente el amparo, tras considerar que de conformidad con las pruebas allegadas la jurisdicción competente declaró la extinción de dominio del bien cuya tenencia ejercen los actores y que mediante resolución motivada, la SAE, en uso de sus facultades de policía administrativa, dispuso hacer efectiva la entrega real y material del inmueble. Significa ello que el actuar de la accionada no puede calificarse como arbitrario ni caprichoso. Se agregó que al sustentarse el requerimiento de desalojo en providencia ejecutoriada, “ello implica que quienes consideren tener algún derecho sobre el inmueble debieron reclamarlo dentro de ese proceso judicial; en efecto el artículo 140 de la ley 1708 de 2014 prevé un emplazamiento de la personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien, a efectos de que comparezcan para ser oídos, la legislación anterior también establecía la posibilidad de comparecer para los terceros; en efecto la ley 333 de 1996 en su artículo 12 y el artículo 10 de la ley 793 de 2002 disponían el emplazamiento de las personas indeterminadas para reclamar sus derecho dentro del juicio de extinción”.

Por tanto como el escenario natural para debatir el asunto era el proceso de extinción de dominio y a ello no procedieron los accionantes, no puede utilizar la tutela como medio para subsanar esa desidia, máxime si la anotación en el folio de matrícula respectivo sobre la suspensión del poder dispositivo del bien, se produjo en el año 2000, por lo que es de público conocimiento, de manera que tampoco se les puede estimar como tenedores de buena fe exenta de culpa, al no auscultar de manera adecuada la situación jurídica del predio. Así mismo, aunque los contratos vigentes para el momento de emitirse sentencia de extinción de dominio, deben continuar su vigencia, para ello es necesario que tales convenios sean suscritos por el FRISCO, evento que en el presente no ocurrió pues el contrato de arrendamiento fue suscrito con un tercero.

“Así las cosas, como el contrato de arrendamiento al que se alude en la demanda genera obligaciones y derechos meramente personales, bajo ese amparo contractual los accionantes no pueden desconocer la sentencia de extinción de dominio que tiene efecto erga omnes (Art. 145 ley 1708/14), pero si pueden ejercer las acciones pertinentes contra el arrendador para reclamar por el incumplimiento del contrato y los perjuicios generados, configurándose entonces otra vía para demandar lo que a través de esta acción se pretende como pretensión subsidiaria”[[4]](#footnote-5).

**4. Impugnación:** Alegaron los demandantes que para suscribir el contrato de arrendamiento actuaron con buena fe, ya que a ese convenio llegaron con quien durante muchos años residió en el bien, hecho que los llevó al convencimiento de que el inmueble era de su propiedad. De igual manera, nunca hubo una oposición al contrato de arrendamiento, solo después de diez años, arribó aviso de desalojo, circunstancia que afecta sus derechos al trabajo y al mínimo vital, y causa un perjuicio irremediable tal como se indicó en la demanda. Agregaron que en su calidad de tenedores buena fe exenta de culpa, no se les puede endilgar falta de diligencia y que la actividad comercial que ejercen en el inmueble es totalmente lícita, de manera que solicitan que se les permita continuar desarrollándola en ese lugar[[5]](#footnote-6).

**CONSIDERACIONES**

**1.** El artículo 86 de la Constitución Política establece que toda persona tiene derecho a promover acción de tutela ante los jueces con miras a obtener la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales cuando por acción u omisión le sean vulnerados o amenazados por cualquier autoridad pública o por particulares, en los casos previstos de forma expresa en la ley, siempre que no exista otro medio de defensa judicial o existiendo cuando la tutela se utilice como mecanismo transitorio para evitar la materialización de un perjuicio de carácter irremediable (art. 6, numeral 1, del Decreto 2591 de 1991).

**2.** En el caso concreto la queja constitucional se planteó contra la decisión por medio de la cual la Sociedad de Activos Especiales ordenó el desalojo del bien ubicado en la carrera 13 Nro. 11-59 de Santa Rosa de Cabal, identificado con matrícula inmobiliaria 296-30516. La primera instancia concluyó que el amparo resultaba improcedente, al existir otros medios de defensa judicial, y no avizorarse arbitraria ni caprichosa la orden de entrega. Los recurrentes alegan que ellos reúnen la condición de tenedores de buena fe exenta de culpa, ya que suscribieron el contrato de arrendamiento sobre el bien con quien tenían la convicción de que era su propietario, nunca fueron objeto de requerimiento alguno y la actividad que allí ejercen es lícita, además la entrega del bien afectaría el sostenimiento de sus familias.

De conformidad con lo anterior, el problema jurídico consiste en determinar si resulta procedente la acción de amparo para dirimir la controversia planteada y, en caso positivo, si con su actuar la accionada vulneró los derechos fundamentales de los actores.

**3.** Los señores Jorge Iván Giraldo Noreña y César Darío Giraldo Noreña están legitimados en la causa por activa, avalados por el contrato de arrendamiento que suscribieron respecto del bien cuyo desalojo fue ordenado por la Sociedad de Activos. Esta entidad, en consecuencia, se encuentra legitimada por pasiva.

**4.** En punto del análisis de los presupuestos de procedibilidad de la tutela, se advierte que si la citada orden de entrega se comunicó a los demandantes el 25 de mayo de esta anualidad, la acción de amparo (interpuesta el 31 de ese mismo mes) satisface el requisito de la inmediatez, al no haber transcurrido ni siquiera un mes entre ambos sucesos.

Respecto a la subsidiariedad es menester acudir a la jurisprudencia constitucional, que en un caso similar al aquí planteado, pues en él se cuestionó también una orden de desalojo emitida en el marco de un proceso de extinción de dominio respecto del bien en el que habitaban las interesadas, reseñó: *“Al efecto, el ordenamiento jurídico no consagra ningún mecanismo o recurso para controvertir u oponerse a la orden de entrega, por cuanto, conforme al Decreto 2136 de 2015, la SAE solo actúa como administradora y secuestre de los bienes puestos a disposición del FRISCO, sin tener poder de disposición sobre ellos (ver supra 10 y 11). Por consiguiente, al aplicar las reglas atrás establecidas (ver supra 33), la Sala considera que la acción de tutela es procedente ante la inexistencia de medios ordinarios de defensa”.* (Sentencia T-441 de 2020)

De lo anterior que concluye con claridad que al no concurrir otro medio de defensa judicial para controvertir como tal la orden de desalojo decretada por la Sociedad de Activos Especiales, la acción de tutela resulta procedente.

**5.** Superado el análisis de procedencia, la Sala entrará a definir de fondo el asunto.

**5.1.** Las pruebas incorporadas al plenario acreditan los siguientes hechos relevantes:

**5.1.1.** Mediante sentencia del 24 de agosto de 2011 el Juzgado Doce Penal del Circuito Especializado extinguió el derecho de dominio sobre varios bienes, entre ellos el identificado con matrícula inmobiliaria 296-30516, los cuales “pasan a favor del Estado a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado”[[6]](#footnote-7).

**5.1.2.** Esta decisión fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala de Extinción de Dominio, por intermedio de sentencia del 06 de noviembre de 2019[[7]](#footnote-8).

**5.1.3.** Por Resolución No. 3290 del 18 de abril de 2018 la Sociedad de Activos Especiales dispuso, en ejercicio de la función de policía administrativa, hacer efectiva la orden de entrega del bien de matrícula inmobiliaria 296-30516, para lo cual se ordenó comunicar a sus ocupantes la necesidad de hacer entrega voluntaria del mismo, so pena de acudir a la fuerza pública para ese efecto. Lo anterior tras considerar que esa sociedad como administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (artículo 90 de la Ley 1708 de 2014) y en cumplimiento de lo dispuesto en el correspondiente proceso de extinción de dominio, en el marco del cual se suspendió el poder dispositivo y se materializó el embargo y secuestro de aquel inmueble, medidas estas últimas perfeccionadas a instancias de la Fiscalía Delegada ante los Jueces Penales Especializados, dio inicio a las acciones tendientes a la recuperación el bien y una vez practicada visita al mismo, evidenció su ocupación por terceros que “no poseen título alguno emanado por la Sociedad de Activos Especiales… que legitime su permanencia y explotación”[[8]](#footnote-9).

**5.2.** Teniendo en cuenta que estas pruebas describen una situación fáctica similar a la descrita en la sentencia de la Corte Constitucional ya citada, se vuelve a acudir a ella, con miras a la definición del presente caso. Se repite que en ese precedente también se enjuició lo relativo a la solicitud de amparo de unas personas frente a la cuales se impuso orden de desalojo de inmueble, en virtud de lo determinado en proceso de extinción de dominio, y entre las conclusiones a las que allí se arribó, se dijo:

*“49. La accionante expresó que la actuación de la SAE relacionada con la entrega del inmueble en el que habita junto con la agenciada, transgrede los derechos a la vida digna y a la salud de esta última, por cuanto no disponen de otro lugar para residir, al tiempo que en dicha morada su madre recibe el tratamiento médico prescrito y atención domiciliaria, debido a las dificultades que presenta para desplazarse.*

*50. La Sala advierte que la actuación de la entidad se enmarca dentro de sus funciones legales, en cuanto secuestre y administradora de los bienes puestos a disposición del Fondo para la Rehabilitación Social y Lucha contra el Narcotráfico -FRISCO-, conforme los artículos 90 y 91 de la Ley 1708 de 2014 y el Decreto reglamentario 2136 de 2015.*

*Al efecto, al analizar la Resolución n.° 584 del 27 de junio de 2016, la SAE indicó actuar en cumplimiento de la resolución proferida el 25 de mayo de 2005 por la Fiscalía 31, mediante la cual esta última inició la acción de extinción de dominio contra diferentes bienes, entre ellos, los de la agenciada, decretando medidas cautelares de embargo y secuestro. Así mismo, señala que el 27 de mayo de 2005, la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción de Dominio y contra el Lavado de Activos -sede Bogotá- declaró legalmente secuestrado el inmueble habitado por la accionante, dejándolo a disposición del administrador del FRISCO.*

*El 31 de diciembre de 2010, la Dirección Nacional de Estupefacientes nombró a la SAE como depositaria provisional del inmueble. Posteriormente, mediante comunicación del 26 de febrero de 2016, la institución recibió la orden de iniciar la recuperación del apartamento identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-638446, toda vez que el mismo se encontraba ocupado por terceros de forma irregular, pues “los actuales ocupantes del inmueble no poseen título alguno emanado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. que legitime su permanencia y explotación sobre el mismo”.*

*Por último, la Resolución 584 de 2016 establece que, conforme el artículo 2.5.5.2.9 del Decreto 2136 de 2015, era procedente ejercer las funciones de policía administrativa en materia de cumplimiento de decisiones judiciales proferidas en procesos de extinción de dominio. Así las cosas, los fundamentos fácticos y jurídicos contenidos en el acto administrativo que dispuso la entrega del bien inmueble permiten advertir que esa diligencia se adelantó de conformidad con el marco normativo aplicable.”*

Los anteriores preceptos tienen aplicación al asunto bajo estudio, toda vez que el procedimiento que adelantó aquí la demandada es semejante al surtido en ese caso. Nótese que fue en virtud de la orden de extinción de dominio emanada por la justicia que la SAE, como entidad facultada legalmente para administrar el FRISCO, ente al cual se transfirió los derechos de dominio del bien objeto del amparo, previamente embargado y secuestro por la Fiscalía General de la Nación, dispuso, en aplicación de la facultad de policía administrativa que le concede la ley, la entrega material del mismo, al considerar que sus ocupantes, es decir los tutelantes, no contaban con título emanado por esa sociedad que los legitime a permanecer y explotar el predio. Sobre esto último, es claro que los demandantes carecen de autorización de la SAE para ejercer la tenencia de inmueble, ya que el vínculo que dicen tener sobre el mismo, lo adjudican al contrato de arrendamiento suscrito con el tercero Héctor Mauricio Sánchez.

Así las cosas, se puede concluir que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, el proceder de la demandada se enmarcó entre los linderos establecidos por las normas que regulan la cuestión y que, en consecuencia, y tal como lo dedujo la primera instancia, la decisión que le reprochan los demandantes, no puede ser calificada de caprichosa ni antojadiza.

**5.3.** Ahora bien, aunque los demandantes sostienen reunir la condición de terceros de buena fe exenta de culpa, para evitar la entrega del inmueble, lo cierto es que, y en ello también se comparte lo señalado en la sentencia impugnada, no se dan las condiciones para aplicar los efectos de tal figura.

En efecto, el artículo 3° de la Ley 1708 de 2014, establece como limitante a la extinción de dominio, el derecho a la propiedad lícitamente obtenida de buena fe exenta de culpa, pero para ese fin, de acuerdo con su artículo 7°, es necesario que “el titular del derecho proceda de manera diligente y prudente, exenta de toda culpa”. Es decir que si los interesados pretenden hacer valer tal figura para conservar la tenencia del bien, han debido sustentarse en actos positivos que demostraran la diligencia y prudencia en su actuar respecto de la suscripción del contrato de arrendamiento, sobre todo si el objeto del mismo era establecer una actividad comercial, lo que implicaba cerciorarse, al menos, de la situación jurídica del bien, a lo cual, queda claro, no procedieron, pues suscribieron un contrato con el señor Héctor Mauricio Sánchez que creían era el propietario del bien por haber vivido en él durante muchos años, sin antes verificar que para el año 2009, fecha en que dicen suscribieron el contrato de arrendamiento, el real dueño del bien era un tercero[[9]](#footnote-10). Así mismo, no advirtieron que desde el 18 de octubre de 2000[[10]](#footnote-11) ese inmueble viene siendo objeto de diversas medidas con la finalidad de extinguir su dominio, con las consecuencias que ahora están padeciendo. Todo ello pudo ser verificado en el certificado de tradición del bien, revisión mínima que le es exigible a quien, se repite, pretenda aplicar en su favor los beneficios de la buena fe exenta de toda culpa.

**5.4.** Ahora bien, respecto de la pretensión subsidiaria para obtener la indemnización de los perjuicios causados por la orden de desalojo, baste indicar que, al igual como lo infirió la primera instancia, para ese fin los demandantes cuentan con las acciones ordinarias para solicitar del arrendador las compensaciones económicas a que hubiere lugar.

**5.5.** Finalmente, respecto a las peticiones que se incluyen en el aparte final del escrito de impugnación, en el sentido que se dé una garantía de mayor tiempo para proceder a la entrega del inmueble mientras se establece la actividad comercial en otro sitio, o se les permita seguir como arrendatarios del nuevo propietario, las pruebas no muestran que se hayan cursado peticiones con similar objeto ante la entidad accionada, lo que hace imposible analizar su conducta porque, al no haberse proferido pronunciamiento alguno sobre la materia, resulta imposible imputar la vulneración de derecho fundamental alguno.

**6.** Por todo lo considerado, se impone la confirmación del fallo objeto de revisión, aunque teniendo en cuenta que en este caso la tutela resultaba procedente para el análisis de la pretensión principal, mas no se encontró configurada lesión alguna a derechos, lo adecuado era negar el amparo, y por lo mismo se modificará la providencia en ese preciso aspecto.

Por lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, Risaralda, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Confirmar el fallo de fecha y procedencia anotadas, modificándola para negar el amparo invocado.

**SEGUNDO:** Notifíquese esta decisión a las partes conforme lo previene el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. Infórmese de igual modo al juzgado de primer grado.

**TERCERO:** Envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión conforme lo dispone el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991.

Notifíquese y cúmplase

Los Magistrados

**CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**

**EDDER JIMMY SANCHEZ CALAMBAS**

1. Documento 03 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-2)
2. Documento 10 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-3)
3. Documento 14 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-4)
4. Archivo 21 del cuaderno de primera instancia [↑](#footnote-ref-5)
5. Archivo 23 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-6)
6. Archivo 2008-006-1 primera instancia, de la carpeta del proceso de extinción de dominio, incorporada al cuaderno de primera instancia [↑](#footnote-ref-7)
7. Archivo 2008-006-1 segunda instancia, de la carpeta del proceso de extinción de dominio, incorporada al cuaderno de primera instancia [↑](#footnote-ref-8)
8. Folios 14 y 15 del archivo 13 del cuaderno de primera instancia [↑](#footnote-ref-9)
9. Ver anotación 12 del certificado visible a folios 02 a 08 del archivo 13 del cuaderno de primera instancia [↑](#footnote-ref-10)
10. Ver anotación 17 del certificado visible a folios 02 a 08 del archivo 13 del cuaderno de primera instancia [↑](#footnote-ref-11)