



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA LABORAL**

PROCESO: EXPROPIACIÓN JUDICIAL
ASUNTO: APELACIÓN DE AUTO
RADICADO: 20178-31-53-001-2020-00046-01/02
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
DEMANDADO: BANCO DE OCCIDENTE S.A
INCIDENTANTE: EDGAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ

MAGISTRADO SUSTANCIADOR: ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Valledupar, dieciocho (18) abril de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Corporación en Sala unitaria a resolver los recursos de apelación interpuestos por el apoderado judicial de Edgar Rodríguez Rodríguez, contra los autos proferidos el 30 de abril de 2021 y el 6° de junio de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguaná, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES PROCESALES

1.- La Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, por medio de apoderado judicial presentó demanda en contra del Banco de Occidente S.A, para que se decrete la expropiación por vía judicial a su favor, de un área requerida de terreno de 704.16² para la ejecución de la obra “Ruta del Sol sector 3” en el tramo 1 San Roque – La Loma, de un predio de mayor extensión denominado “Lote número uno - EDS los Tocayos” ubicado en la vereda del Tupe de La Loma del municipio de Chiriguaná, Cesar.

En consecuencia, solicita que se ordene registrar la sentencia proferida junto con el acta de entrega anticipada del inmueble; se abra un nuevo folio de matrícula que identifique la franja requerida, y se ordene la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, más la cancelación de los gravámenes que afecten el mismo.

1.1.- Repartido el conocimiento de la actuación al Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, mediante providencia del 22 de enero de 2021, admitió la demanda, al tiempo que ordenó a la parte demandante consignar el valor establecido en el avalúo aportado para efectos de ordenar la entrega anticipada del predio, y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 192-34587 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chimichagua, Cesar.

1.2.- Seguidamente, el señor Edgar Rodríguez Rodríguez por medio de apoderado judicial, presentó solicitud para que sea reconocido como parte y vinculado al proceso de la referencia, teniendo en cuenta su calidad de poseedor, mejoratario, propietario y locatario de la Estación de Servicio Los Tocayos; en consecuencia, se le notifique la demanda, y se re programe o fije nueva fecha de cualquier diligencia de entrega provisional del predio que se encuentre programada.

Señala que, desde hace más de 8 años, ha actuado como poseedor, mejoratario y locatario del establecimiento de comercio de manera pacífica, publica e ininterrumpida, y que a pesar de que la titularidad del derecho real de dominio está en cabeza del Banco de Occidente S.A, en virtud del contrato de leasing financiero suscrito el 21 de mayo de 2014, es él quien actúa como propietario de las mejoras que conforman la EDS, aunado a que tiene el use y goce de las actividades económicas productivas que se desarrollan en la misma, tal como se establece en los estados financieros, contables, declaraciones de renta y certificado de cámara de comercio. Que igualmente es quien compra y distribuye el combustible, paga los honorarios del personal que trabaja en la empresa y, el recibo del impuesto predial se encuentra a su nombre.

Por esa razón, considera que ostenta un interés cierto y real en el presente asunto, dado que se afectan directamente las actividades económicas productivas que se desarrollan en el inmueble, debiéndosele permitir ejercer el derecho a la defensa, debido proceso y de contradicción, para que reciba la indemnización que corresponde, conforme a la normatividad vigente.

DE LAS DECISIONES RECURRIDAS Y DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS

2.- Por medio de providencia del 30 de abril de 2021, el juez fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de entrega anticipada, y a su vez decidió negar la vinculación al proceso del señor Edgar Rodríguez Rodríguez, argumentando que pese a que existe un contrato de leasing financiero entre él y el Banco de Occidente S.A, el mismo no cumple con las exigencias establecidas en el numeral 1° del artículo 399 del Código General del Proceso, para tenerlo como parte demandada dentro del presente asunto.

2.1.- Inconforme con la decisión, el tercero interesado presentó recurso de reposición en subsidio de apelación, al señalar que la norma que se tuvo como fundamento para negar la vinculación del locatario, reconoce al tenedor del

inmueble como legitimario en los proceso de extinción de dominio, y que *“aun cuando se les demandara cuando el respectivo contrato este inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, solo será exigible este requisito cuando la entidad pública no le sea dable conocer por cualquier otro medio diferente al folio de matrícula que sobre el bien objeto de expropiación existen terceros tenedores del inmueble, situación que en este caso no se configura”*.

Dice que la entidad pública tenía conocimiento desde la etapa de enajenación voluntaria que el inmueble era objeto de un contrato de leasing; que inclusive atendió la visita que se le realizó y fue notificado por aviso de la Resolución de expropiación, lo que desvirtúa el supuesto desconocimiento de la demandante para no promover la demanda en su contra. Agrega que, el juez reconoció su condición de locatario, y que ello también se encuentra plenamente acreditado en virtud del aludido contrato, por lo que tiene un interés cierto en las resultas del proceso, a la postre que devendrá en titular del derecho de dominio con el ejercicio del derecho de opción de adquisición, como se constata en la cláusula décimo segunda del mismo.

Bajo esa hermenéutica, alude que no es procedente ordenar la entrega anticipada del bien porque solo hasta que se defina la controversia del verdadero valor a indemnizar podrá disponerse la misma, y no se ha trabado la litis ante la evidente falta de integración del contradictorio del locatario.

2.2.- Al resolver el recurso de reposición, el juez indicó que la ley es clara cuando determina contra quien se deberá dirigir la demanda de expropiación, estos son, los titulares de derechos reales principales, y si éstos se encuentran en litigio, todas las partes del respectivo proceso, además de los tenedores cuyos contratos conste por escritura pública, y los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro. Insistió que, si bien existe un contrato de leasing financiero, no fue elevado a escritura pública ni tampoco se encuentra inscrito en el respectivo certificado de libertad y tradición del inmueble, lo cual impide tener al peticionante como parte pasiva en este asunto.

Expuso además, que la norma especial de esta clase de procesos también es clara en lo referente a la orden de entrega anticipada, al indicar que desde presentación de la demanda y a solicitud de la entidad demandante, se decretará la misma, siempre que se consigne el valor establecido en el avalúo aportado, situación que se cumplió, y el hecho de que se haya objetado dicho avalúo por la parte demandada no impide que se realice la entrega, puesto que el valor de la indemnización se determinará en la sentencia.

En esos términos, dispuso no reponer el auto recurrido y, al ser procedente, concedió el recurso de apelación subsidiario, en el efecto devolutivo.

2.3. El 22 de febrero de 2022, se llevó a cabo la diligencia de entrega anticipada, en la que hizo entrega real y material del predio objeto de expropiación.

2.4.- El 1° de marzo siguiente, el apoderado judicial del señor Edgar Rodríguez Rodríguez, presentó incidente de reconocimiento de derechos como parte en el proceso y notificación de la demanda, en los mismos términos de la solicitud de vinculación anteriormente incoada, con fundamento en lo contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso.

2.5.- Mediante auto calendarado 6° de junio de 2022, el juez resolvió rechazar el incidente promovido, con base en que el tercero debió ejercer el derecho de oposición en el acto mismo de la diligencia de entrega, de acuerdo con lo establecido en el numeral 11° del artículo 399 del CGP, por lo que aun cuando el incidente de reconocimiento de derechos fue presentado dentro de los (10) días siguientes a la terminación de la diligencia, como lo contempla esa norma, lo cierto es que no aprovechó la oportunidad que le otorga la ley para tales menesteres.

2.6.- Contra tal determinación, la parte incidentante interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, aduciendo que el hecho de que exista una norma especial frente al trámite de expropiación, ello no implica que los temas que no se encuentran cobijados por el multicitado artículo, no se apliquen a este tipo de asuntos, en los que existen diferentes figuras jurídicas en los casos en que un sujeto afectado con la decisión intervenga en el mismo, ya sea como parte o como tercero cuya condición sea acreditada en el proceso, desconociendo el Despacho que ha sido por más de 8 años el único poseedor de la “EDS Los Tocayos”.

Por último, destaca que, no es cierto que el incidente haya sido formulado por fuera del término de los (10) días siguientes a la realización de la diligencia de entrega del bien, tal como lo señala la ley.

2.7.- En providencia del 14 de septiembre de 2022, el *a-quo* procedió a resolver el recurso de reposición denegándolo, al mantener su criterio sobre el particular, y añadió que el derecho de los terceros en este tipo de procesos está resguardado en la normativa indicada, no siendo otra la oportunidad para oponerse a la diligencia de entrega. En consecuencia, al ser procedente, concedió el recurso de apelación subsidiario, en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

3.- Como primera medida, se hace necesario aclarar que el conocimiento que tiene esta Corporación sobre los autos apelados, de una parte, se encuentra habilitado por el numeral 2° y 5° del artículo 321 del Código General del Proceso, al disponer que es apelable el auto proferido en primera instancia que niegue la intervención de terceros, y el que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.

3.1.- De acuerdo con los antecedentes planteados, el problema jurídico que compete resolver a este Tribunal, se circunscribe a determinar si fue acertada la decisión de primera instancia de negar la solicitud y/o incidente de reconocimiento de derechos como parte del proceso, promovido por el señor Edgar Rodríguez Rodríguez sobre el bien inmueble objeto de la expropiación.

3.2.- La expropiación ha sido definida como *“una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”*¹.

Este tipo de procesos de expropiación judicial, cuenta con una regulación especial contenida en el artículo 399 del Código General del Proceso, el cual, entre otros aspectos, establece lo siguiente:

*“1. La demanda se dirigirá contra **los titulares de derechos reales principales** sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.*

*Igualmente se dirigirá contra **los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita** y contra **los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.***

(...)

*4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, **se decretará la entrega anticipada del bien**, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. **Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado**, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.*

(...)

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

¹ Corte Constitucional, sentencia C 153/94.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. **Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido". -negrilla de la Sala-**

3.3.- Al tenor literal del numeral 1° de ese presupuesto normativo, es dable colegir que solo 4 tipo de sujetos procesales pueden ser demandados o integrar el contradictorio por pasiva en este tipo de trámite especial de expropiación judicial, estos son: i) los titulares de derechos reales principales, ii) todas las partes del respectivo proceso en el que se esté controvirtiendo alguno de esos derechos reales, iii) los tenedores que puedan acreditar su calidad mediante la existencia de un contrato elevado a escritura pública inscrita y, iv) los acreedores hipotecarios y prendarios debidamente inscritos en el certificado de registro.

3.4.- Del mismo modo, de la norma descrita, es menester destacar y distinguir dos momentos procesales como lo son la diligencia de entrega anticipada del bien a expropiar y la diligencia de entrega definitiva. La primera, puede darse desde la presentación de la demanda a petición de la parte demandante, siempre y cuando consigne el valor establecido en el avalúo del predio aportado, caso en el cual si el demandado acredita que el bien está únicamente destinado a su vivienda y no presenta oposición, el juez le entregará previamente la suma consignada, tal como lo describe el numeral 4° del artículo 399 del Código General del Proceso, ya visto.

Por su parte, la entrega definitiva del bien propiamente expropiado, se da luego de ejecutoriada la sentencia y consignado el valor de la indemnización determinado en la misma; cuya diligencia se encuentra regida por el numeral 11° ibidem, y es la oportunidad en la que el tercero que alegue posesión material o titularidad del derecho de retención que le asista, puede ejercer oposición en el escenario de dicho procedimiento, frente a lo cual, se realizará la entrega de la franja -expropiada-, y se le advertirá que podrá promover incidente para el reconocimiento de sus derechos, dentro de los (10) días siguientes a la terminación de la diligencia.

3.5.- Descendiendo al caso objeto de estudio, tenemos que el señor Edgar Rodríguez Rodríguez por medio de apoderado judicial, presentó solicitud de

vinculación para que se reconozca su derecho como parte del proceso, al señalar que tiene un interés directo sobre el inmueble “EDS Los Tocayos” objeto de expropiación, puesto que si bien existe un contrato de leasing financiero suscrito con el Banco de Occidente S.A y, por ende, esta entidad ostenta la titularidad del derecho real de dominio, esta acreditado que desde hace más de 8 años es él -peticionario- quien ejerce la posesión sobre el establecimiento de comercio, actúa como propietario, mejoratario, locatario, y es quien recibe las ganancias de la actividad económica. En los mismos términos, incoó incidente a la diligencia de entrega anticipada, llevada a cabo el 22 de febrero de 2022.

3.6.- Tempranamente advierte esta Sala, que la condición que alega el tercero no se encuentra dentro de ninguna de las categorías autorizadas para conformar el extremo pasivo en un proceso de expropiación judicial, comoquiera que no está demostrado en el expediente que sea titular del derecho real, que sea el tenedor del bien cuya calidad conste mediante contrato elevado a escritura pública inscrita, acreedor hipotecario o prendario, de conformidad con el numeral 1° del artículo 399 del Código General del Proceso.

3.7.- Revisado el expediente que contiene el proceso que nos ocupa, se observa que la “EDS Los Tocayos” con matrícula inmobiliaria No. 192-34587 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, Cesar, fue adquirido por el Banco de Occidente S.A, a título de compraventa solemnizada a través de Escritura Publica No. 2785 del 9 de junio de 2014, ante la Notaria Segunda del Circulo de Bucaramanga, en la que Edgar Rodríguez Rodríguez le transfirió el derecho real de dominio y de posesión plena.

Milita también, contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180099993 suscrito el 21 de mayo de 2014, por el ahora incidentante y la entidad bancaria demandada, donde si bien se advierte que el primero figura como locatario con una opción de compra de la estación de servicio, tal contrato no está contenido ni fue elevado mediante escritura pública debidamente inscrita, por lo que mal puede otorgársele la condición legal de tenedor legítimo dentro del caso de marras.

3.8.- En ese orden de ideas, no existe duda de que el Banco de Occidente S.A es el único titular del derecho real de dominio del bien inmueble a expropiar, y no es posible tener como demandado a Edgar Rodríguez Rodríguez, de acuerdo con el prexo normativo que regula el tema en estudio.

3.9.- Con relación al incidente formulado a la diligencia de entrega anticipada realizada el 22 de febrero de 2022, vale aclarar que, no es esa la oportunidad

procesal con la que cuenta el tercero para hacer valer su derecho, pues, es la oposición a la diligencia de entrega definitiva del bien expropiado, el escenario en el cual el “*tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada*” puede solicitar el reconocimiento de sus derechos, según provisión del numeral 11° del artículo 399 del Estatuto Procesal; situación que no ha ocurrido, ni siquiera se ha trabado la litis.

Tal como se precisará líneas atrás, en la diligencia de entrega anticipada, podrá presentar oposición el demandado, en los términos señalados en el numeral 4° ejusdem, cuya condición -como ya se dijo- no ostenta la parte incidentante, por lo que el incidente promovido, en efecto, resulta prematuro y no improcedente como lo determinó el juzgador de primera instancia.

De esa manera lo tiene decantado la H. Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, quien en sentencia STC 12083 del 16 de septiembre de 2021, MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque, sobre el particular expuso:

*“Sin embargo, los derechos que el Código Civil otorga a quienes efectúan mejoras, ante la inminente desaparición o transformación del bien por causa de la expropiación y al no ser citados como demandados en ese tipo de juicios y por lo tanto no tener la calidad de litisconsortes necesarios (artículo 61 del Código General del Proceso), no pueden quedar en un limbo jurídico, razón por la cual ha de señalarse que **es la oposición a la diligencia de entrega definitiva del predio, el escenario en el cual los mejoratarios pueden solicitar el reconocimiento de sus derechos, tal como pasa a explicarse.***

*El numeral 11 del artículo 399 del Código General del Proceso estipula que en la diligencia de entrega definitiva puede presentar oposición el «tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada». Es claro que la norma referida no hace alusión expresa a los mejoratarios como posibles opositores, pero no puede perderse de vista que estos son titulares del derecho de retención”. -
negrilla de la Sala-*

3.10.- En consecuencia, se confirmarán los autos objeto de apelación, de conformidad con las consideraciones expuestas en esta providencia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Civil Familia Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR los autos proferidos el 30 de abril de 2021 y el 6° de junio de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Chiriguaná, dentro del proceso de la referencia, pero de conformidad con las consideraciones aquí expuestas.

CONDENAR EN COSTAS de esta instancia a la parte recurrente. Fíjese como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV, que deberá ser liquidada de manera concentrada por el juzgado de primera instancia, en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

Devuélvase el expediente al juzgado de origen una vez cumplidos los trámites propios de esta instancia. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado Sustanciador