

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



EX. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2021-00056-01

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA QUINTA DE DECISIÓN
CIVIL FAMILIA LABORAL

M.P. ÉDGAR ROBLES RAMÍREZ

Proceso: EXPROPIACIÓN
Radicación: 41001-31-03-003-2021-00056-01
Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
Demandada: ECOPEPETROL S.A., EQUIÓN ENERGÍA LIMITED ANTES BP EXPLORATION COMPANY (COLOMBIA) LTD Y CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S.
Vinculados: POLISERVICIOS LTDA, ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. Y MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO NACIONAL
Asunto: APELACIÓN DE SENTENCIA
Procedencia: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (H).

Aprobado y Discutido mediante acta N° 107 de 16 de agosto del 2022
Neiva, dieciséis (16) de agosto dos mil veintidós (2022)

1. ASUNTO

Procede la Sala Quinta de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, a resolver el recurso de apelación interpuesto por el vinculado litisconsorte necesario POLISERVICIOS LTDA., contra la sentencia proferida el 20 de septiembre de 2021.

2. ANTECEDENTES

2.1 LA DEMANDA

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2018-00046-01

La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI pretende obtener en su favor la expropiación por utilidad pública del predio identificado con ficha predial N° ANG-UF2-0770-DI., de 24 de junio de 2018, elaborado por la concesión AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., en el tramo Neiva Norte- Aipe, con un área requerida de terrero de SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (72.628.96 m²), que se segrega de un predio de mayor extensión denominado HACIENDA SAN VICENTE, ubicado una parte en la vereda Guacirco de Neiva, identificada con número catastral 410010001000000010041000000000 y, otra en la vereda Dina de Aipe, con referencia catastral 4101600003000000080079000000000 y, folio de matrícula inmobiliaria N° 200-192248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, de los cuales es propietaria la demandada ECOPETROL S.A., y como consecuencia, se disponga la cancelación de gravámenes, embargos e inscripciones sobre el predio.

Consecuencialmente, pidió se ordene el registro de la sentencia, junto con el acta de entrega del inmueble, para hacer efectiva la transferencia forzosa de propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

2.2. HECHOS

La demandante, señaló como presupuestos fácticos, que según el artículo 108 del Decreto 222 de 1983, vigente por disposición del artículo 88 de la Ley 8 de 1993, la adquisición de terrenos necesarios para la ejecución de obras públicas es de utilidad pública para efectos legales, pudiéndose adelantar de forma directa o por vía de expropiación judicial, si aquella no pudiere realizarse.

Indicó que, para la ejecución del proyecto vial, la Agencia Nacional de Infraestructura requiere la adquisición de una zona de terreno identificada con la ficha predial ANG-UF2-070-DI de 24 de junio de 2018, elaborada por la concesión AUTOVÍA NEIVA GIRARDOR S.A.S., en el tramo Nieva Norte- Aipe, con área de 72.628.96 m², que se segrega de un predio de mayor extensión denominado HACIENDA SAN VICENTE, ubicado en la zona rural de la vereda

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2018-00046-01

Guacirco del Municipio de Neiva y otra parte en la vereda Dina de Aipe, del que es propietaria la Sociedad ECOPETROL S.A.

Informó que conforme el folio e Matrícula Inmobiliaria N° 200-192248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sobre el predio recaen limitaciones al dominio y gravámenes, a nombre de CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARUROS S.A.S., como titular de servidumbre, que fue cedida por la Empresa Colombiana de Petróleos – ECOPETROL, mediante escritura pública N° 1885 de 20 de mayo de 2016 de la Notaría Dieciséis de Bogotá.

Igualmente uso y ocupación sobre franja de terreno de 10.55 hectáreas, constituida mediante escritura pública N° 225 de 17 de enero de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá, en favor de EQUION ENERGIA LIMITED, EMERALD ENERGY PLC SUCURSAL COLOMBIA y PRIMAX COLOMBIA S.A.

Señaló que la concesión autovía Neiva Girardot S.A.S., una vez identificado plenamente el inmueble, solicitó y obtuvo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, informe técnico valuatorio de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1420 de 24 de julio de 1998 y el apartado 27 del Decreto 2150 de 1995; así el 27 de diciembre de 2019, emitió el correspondiente documento, otorgándole al predio un valor de \$861.618.535.00, que en dicho avalúo comercial, se hace una discriminación de ese valor total, del que le correspondería al propietario del predio (Ecopetrol) y a cada uno de los dos mejoratarios o propietarios de construcción principales o anexas, estos son NACIÓN – MINISTERIO DE DEFENSA- EJERCITO NACIONAL, por lo concerniente a la edificación del batallón allí ubicado y la sociedad comercial POLISEVICIOS LTDA, arrendataria y propietaria de la estación de servicio Baché, destinada a la venta de combustible.

En ese orden de ideas, presentó oferta formal de compra N° S1-012418 el 27 de agosto de 2020 a la sociedad ECOPETROL S.A., siendo notificada vía electrónica el 3 de septiembre de ese año; seguidamente el 7 de igual mes y año, solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, su inscripción, la que se



cumplió el 8 siguiente, en anotación N° 6 del correspondiente Folio de Matricula Inmobiliaria N° 200-192248.

Manifestó que la sociedad propietaria del predio, mostró inconformismo con el avalúo, por lo que se corrió traslado a la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, para que absolviera las inquietudes planteadas, no obstante, se tornó imposible efectuar la negociación voluntaria y vencido el término para ello, se dio inicio al trámite judicial, en razón a la utilidad pública e interés social del inmueble para la ejecución de la obra vial ya mencionada.

2.3. CONTESTACIÓN

2.3.1. ECOPETROL S.A.

La sociedad demandada, manifestó que en efecto es la propietaria del predio objeto de expropiación, conforme el certificado de libertad y tradición aportado, advirtió que se debe tener en cuenta que la infraestructura petrolera productiva que se encuentra construida bajo gravamen al ser instalada en predio de su propiedad y que al ser despojado requiere su inscripción y registro como servidumbre legal de hidrocarburos.

Precisó que el avalúo presentado por la demandante adolece de vicios y desconoce la realidad fáctica del predio, sumado a que dicho dictamen perdió vigencia el 27 de diciembre de 2020, fecha anterior a la presentación de la demanda, poniéndolo de presente a la demandante, cuando hizo la presentación de la oferta económica, no obstante, no le consta que las inconformidades advertidas, hayan sido resueltas, máxime si en la actualidad siguen persistiendo.

Añadió que, no es cierto como lo manifiesta la ANI, que la resolución que comunicaba la expropiación del predio, quedara ejecutoriada el 25 de febrero de 2021, puesto que esta fue notificada por aviso el 24 de febrero de ese año, por lo que pasados 10 días sin que se interpusiera recurso, se podría predicar



dicha firmeza, esto es el 10 de marzo de esa anualidad, en consecuencia, la demanda se presentó prematuramente.

Frente a las pretensiones, refirió no oponerse a ninguna de ella, siempre y cuando queden registrado en el certificado de libertad y tradición del bien o en el que se determine, los derechos de servidumbre.

Finalmente informó la existencia de un contrato de arrendamiento con la empresa POLISERVICIOS LTDA, de una parte del terreno, en donde funciona la estación de servicio "BACHE", por tal motivo, propuso las siguientes excepciones de mérito: *"responsabilidad de la parte demandante frente a terceros, terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Ecopetrol S.A. y Poliservicios LTDA, Acuerdo de cooperación N° 16.2018 celebrado entre el Ministerio de Defensa Nacional y Ecopetrol S.A., el avalúo no tiene en cuenta la realidad fáctica y jurídica del predio y las interferencias de la expropiación en infraestructura petrolera productiva de Ecopetrol" (sic).*

2.3.2. EQUIÓN ENERGÍA LIMITED ANTES BP EXPLORATION COMPANY (COLOMBIA) LTD.

Indicó no oponerse a las pretensiones de la demanda; sin embargo, teniendo en cuenta que mediante escritura pública N° 225 de 17 de enero de 1992, aclarada en documentos N° 7487 de 4 de noviembre de ese año, ambas otorgadas en la Notaría Sexta de Bogotá, EQUIÓN ENERGÍA LIMITED antes BP EXPLORATION COMPANY (COLOMBIA) LTD., obtuvo derechos de uso y ocupación sobre el terreno de 10.55 hectáreas inmersas dentro del predio objeto a expropiar, gravamen debidamente registrado en las anotaciones N° 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria N° 200-192248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, vigente aun para la fecha de presentación de la demanda y la contestación; solicitó, que de llegar a afectarse tales derechos, como consecuencia de lo resuelto del proceso, se ordene la indemnización correspondiente y proporcional al daño sufrido.



Frente a los hechos manifestó que son ciertos, y atenerse a lo probado y resuelto en el presente trámite, sin proponer excepciones.

2.3.3. CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S.

Refirió no ponerse a las pretensiones de la demanda, siempre y cuando se le respete el derecho de servidumbre que ostenta sobre el predio, constituida mediante escritura pública N° 6762 de 28 de julio de 1993 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, que le fue cedida mediante el documento N° 1885 de 20 de mayo de 2016 de la Notaría Dieciséis de la misma ciudad, visibles en las anotaciones 1 y 5 del certificado de libertad y tradición del predio. En cuanto a los hechos señaló que son ciertos.

Como excepciones de mérito planteo la siguiente: *“De las servidumbres legales y de la servidumbre de transito constituida en el predio “HACIEDA SAN VICENTE O LOTE LA HACIENDA SAN VICENTE””*.

2.3.4. LITISCONSORTE NECESARIO ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

Precisó carecer de legitimación por pasiva, puesto que el artículo 399 del C.G.P., establece que los que ostenta dicha calidad son los propietarios y/o tenedores del predio requerido para ser expropiado. Por lo que no efectuó manifestación alguna frente a los hechos y pretensiones de la demanda, pero solicitó se dictara sentencia anticipada.

2.3.5. LITISCONSORTE NECESARIO POLISERVICIOS LTDA

Indicó que los hechos de la demanda son ciertos; agregó que entre ella y Ecopetrol S.A., existe contrato de arrendamiento de una franja de terreno, en donde se encuentra ubicada la estación de servicio **“BACHE”** con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2022.



Expresó oponerse a las pretensiones de la demanda, alegando que el avalúo presentado por la ANI, no se ajusta a la realidad, pues presenta errores jurídicos y técnicos, mismos que advirtió cuando le fue notificado de manera personal el ofrecimiento del resarcimiento económico. Pues el valor reconocido por la demandante como indemnización es inferior al que en realidad se debe pagar.

Aludió que dichos errores, se sintetizan en que se confundió el concepto de mejoras con el de establecimiento de comercio, aplicando una normatividad equivocada y el manifestar que el arrendatario no tiene derecho a una indemnización en un proceso de expropiación por utilidad pública, impide que se valúe el daño emergente que se cause, disminuyendo el monto de compensación.

2.3.6. VINCULADA MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL

Manifestó que no le constan los hechos de la demanda, y frente a las pretensiones, se atiende a lo que resulte probado en el proceso, dado que no es la propietaria del predio objeto de expropiación, si no ECOPETROL S.A., a quien sí le corresponde pronunciarse al respecto.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En sentencia de 20 de septiembre de 2021, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, decretó la expropiación del predio rural identificado con ficha predial N° ANG-UF2-0770-DI., de 24 de junio de 2018, elaborado por la concesión AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., en el tramo Neiva Norte- Aipe, con un área de requerida de terrero de SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (72.628.96 m²), que se segrega de un predio de mayor extensión denominado HACIENDA SAN VICENTE, ubicado una parte en la vereda Guacirco de Neiva, identificada con número catastral 410010001000000010041000000000 y, otra en la vereda Dina de Aipe, con referencia catastral 4101600003000000080079000000000 y, folio de matrícula inmobiliaria N° 200-192248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de



Neiva y dispuso que la entidad demandante debía cancelar a título de indemnización a la parte demandada la suma de \$232.408.121.00 por concepto del valor comercial actualizado del inmueble expropiado de acuerdo con la prueba pericial, y en favor de POLISERVICIOS LTDA, como indemnización 629.210.414.00

Para arribar a la conclusión respecto del avalúo¹, consideró que el informe pericial inicial elaborado por FEDELONJAS y suscrito por el comité técnico de avalúos, reúne los requisitos de Ley, y establece claramente cada uno de los ítems a indemnizar, máxime cuando no se le restó mérito probatorio al mismo.

Igualmente negó la objeción formulada por POLISERVICIOS LTDA, frente al avalúo, al considerar que carecía de legitimación en la causa por pasiva, para controvertir el dictamen o hacer parte del proceso, ya que su vinculación obedeció a que esta ostentaba la calidad de arrendataria de Ecopetrol, en una franja de terrero del predio a expropiar, en donde funcionaba la denominada estación de servicio "BACHE", pero que el contrato que le acreditaba dicho atributo, no constaba por escritura pública, como lo regla el artículo 399 del C.G.P.

4. APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el litisconsorte necesario vinculado POLISERVICIOS LTDA., la apeló, manifestando que el juzgador mal interpretó las normas que regulan el asunto, pues sí ostenta legitimación en la causa para hacer parte del contradictorio, señaló que si bien es cierto el numeral 1 del artículo 399 del C.G.P., establece que los contratos de arrendamiento deben ser elevados a escritura pública inscrita, no se le puede dar aplicación en este asunto, puesto que ECOPETROL como arrendadora es una empresa de carácter público, por tener participación del estado, en tanto la norma que regula sus relaciones contractuales es la ley 80 de 1993, en la que en ninguno de sus partes establece que el contrato suscrito con la empresa recurrente, deba ser en la forma indicada



en la normativa procesal general, pues la única obligación que le impone es que así deba ser frente a las relaciones comerciales que desarrolla su objeto social de exploración y extracción de crudo.

Adicionalmente, manifestó que el contrato de arrendamiento fue suscrito inicialmente en el año 2009 y se prorrogó el 27 de febrero de 2015, sin interrupción alguna, siendo claro que el Código General del Proceso, no puede entrar a regular dicha relación contractual, ya que la firma del negocio se efectuó en el año 2009, cuando no estaba vigente dicha norma procesal, por lo que no se debe exigir la aplicación del artículo 399 ya mencionado. Por lo que la decisión de desechar de entrada la objeción al dictamen pericial aportado con la demanda, y restarle valor al dictamen aportado por la apelante, es errónea.

Para finalizar, señaló que el juez incurrió en indebida valoración probatoria, pues no analizó bajo el principio de la sana crítica e imparcialidad el avalúo aportado por la ANI, el cual a la fecha de presentación de la demanda había expirado, siendo un medio de convicción irregular, omitiendo ordenar su actualización; también refirió que ese dictamen carece de imparcialidad violando el artículo 235 del C.G.P., pues en el interrogatorio de parte del perito, se reconoció que había recibido la orden de la ANI, de elaborarlo conforme los parámetros del Decreto 545 de 2008 emitida por el INCO y no como lo establece el canon 2018 del Código Civil.

Que resulta ser contradictorio, al señalar que una parte del peritaje se realizara con la resolución N° 545 de 2008 y otra la N° 898 de 2014, lo que conllevó a que la tasación de la indemnización no fuera objetiva, pues no se tuvo en cuenta la actividad desarrollada por POLISERVICIOS LTDA, ni la afectación total o parcial que debe soportar con la expropiación del terrero, con lo que se generaría la obligación de compensar el lucro cesante y daño emergente, el cual no fue tasado por la ANI, atentando contra sus garantías como terceros afectados.

5. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA



Mediante auto de 1 de octubre de 2021, se corrió traslado a la parte apelante para sustentar el recurso de alzada, y en oportunidad, reiteró los mismos argumentos expuestos en la apelación, enfatizando en la indebida apreciación normativa realizada por el juez de instancia y de la inadecuada valoración probatoria frente a los peritajes de avalúo aportadas.

Al traslado del recurso, las partes no recurrentes no se pronunciaron frente a los argumentos adosados por el apelante POLISERVICIOS LTDA.

6. CONSIDERACIONES DE LA SALA

6.1. PROBLEMAS JURÍDICOS

Corresponde a la Sala determinar si ¿el juez de instancia incurrió en defecto procedimental al considerar que POLISERVICIOS LTDA, carecía de legitimación en la causa, para ser convocada como parte dentro del presente trámite de expropiación, en aplicación del numeral 1 del artículo 399 del C.G.P. exigiendo que el contrato de arrendamiento suscrito con ECOPETROL S.A. debía constar por escritura pública debidamente inscrita, desconociendo la calidad de empresa del estado que ostenta esta última, debiéndose aplicar la Ley 80 de 1993?

Establecer ¿si el juez de conocimiento incurrió en defecto sustantivo por indebida valoración probatoria, al no darle mérito al avalúo allegado por POLISERVICIOS S.A., e inaplicar el principio de la sana crítica e imparcialidad al analizar el peritaje aportado por al ANI y darle plena validez?

6.2. RESPUESTA AL PRIMER PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a la Sala determinar ¿si el juez de instancia incurrió en defecto procedimental al considerar que POLISERVICIOS LTDA, carecía de legitimación en la causa, para ser convocada como parte dentro del presente trámite de expropiación, en aplicación del numeral 1 del artículo 399 del C.G.P. exigiendo que el contrato de arrendamiento suscrito con



ECOPETROL S.A. debía constar por escritura pública debidamente inscrita, desconociendo la calidad de empresa del estado que ostenta esta última, debiéndose aplicar la Ley 80 de 1993?

La Constitución Política de Colombia en su artículo 58 consagra el objeto de la expropiación, que desarrolla el concepto de función social de la propiedad, así:

“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio.”

Así las cosas, la expropiación constituye el instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de los particulares, previo el pago de una indemnización, cuando éstos se requieran para atender necesidades de ‘*utilidad pública e interés social*’ definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial (*expropiación por vía judicial*), o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo, (*expropiación por vía administrativa*).

Al respecto la Corte Constitucional, sentencia T-284 junio 16 de 1994, dijo:

Mediante el proceso de expropiación que regula el artículo 399 del C.G.P, Ley 9ª de 1989 (Ley de Reforma Urbana), Ley 388 de 1.997, se asegura la efectividad de la orden de transferir, además del dominio, la posesión material a favor de la entidad que la ordena, garantizando además a los titulares de derechos sobre el bien expropiado la indemnización de perjuicios, si es del caso.

Por su parte, la Ley 388 de 1997 agrupa en su artículo 58, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, las causas o motivos denominados como ‘*de utilidad*



pública', en torno a los cuales se podrá decretar la expropiación de bienes inmuebles.²

Este tipo de asuntos, están regulados en el artículo 399 del Código General del Proceso, norma que en el numeral 1º establece que 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”. Es decir que son solo cuatro tipos de sujetos quienes pueden ser demandados en el proceso de expropiación, a saber: **1)** los titulares de derechos reales principales, **2)** las partes de los procesos en que se esté controvirtiendo alguno de esos derechos, **3) los tenedores que puedan acreditar su calidad mediante la existencia de un contrato contenido en escritura pública inscrita** y **4)** los acreedores hipotecarios y prendarios debidamente inscritos. *(resaltado por la Sala).*

En el presente asunto, se duele el recurrente, que el juez *a quo* erró en declarar su falta de legitimación para integrar la parte pasiva del contradictorio, al considerar que el contrato de arrendamiento suscrito el 28 de febrero de 2009 con vigencia de 7 años, esto es hasta el 2015, el cual fue prorrogado por un término igual hasta el 2023, entre ECOPETROL S.A. y POLISERVICIOS LTDA., no constaba por escritura pública debidamente inscrita, como lo regla la norma antes transcrita, desconociendo que conforme al certificado de existencia y representación legal de su arrendadora, esta ostenta la calidad de Empresa Pública por tener participación del estado Colombiano, en tanto, la norma que regula las relación contractuales, con los particulares es la ley 80 de 1993, la cual en ninguno de sus apartes establece que los negocios jurídicos de esta naturaleza deban cumplir con dicha solemnidad, puesto que no hace parte del objeto social de la empresa.

² Corte Constitucional, Sentencia C-531 de 1996, MP: José Gregorio Hernández, en donde la Corte aclaró que la obligatoriedad de la intervención judicial en los procesos de expropiación, sólo se predica de la expropiación ordinaria.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2018-00046-01

Adicionalmente, precisó que no es posible aplicar el Código General del Proceso al asunto, puesto que el señalado contrato fue suscrito en el 2009, siendo prorrogado sin interrupción en el 2015 con vigencia hasta el año 2023, y dado que no se estableció la retroactividad de dicha ley 1564 de 2012, mal podría analizarse el negocio jurídico bajo los parámetros allí contenidos.

En ese orden de ideas, advierte la Sala que los argumentos adosados por el apoderado de la empresa recurrente, son equívocos, primeramente, porque la demanda de expropiación fue presentada el 4 de marzo de 2021, estando vigente el Código General del Proceso, siendo la norma que por regla natural debe ser aplicada, para resolver el litigio planteado, y no otra disposición legal como lo pretende hacer valer el apoderado apelante, no siendo necesario debatir los efectos retroactivos de la Ley o en su defecto el tránsito de la legislación establecido en el artículo 625 del C.G.P.

Ahora, es de aclarar que el contrato de arrendamiento antes citado, no es el objeto de debate de este proceso, si no la utilidad pública del predio rural identificado con ficha predial N° ANG-UF2-0770-DI., de 24 de junio de 2018, elaborado por la concesión AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., en el tramo Neiva Norte- Aipe, con un área de requerida de terrero de SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (72.628.96 m²), que se segrega de un predio de mayor extensión denominado HACIENDA SAN VICENTE, ubicado una parte en la vereda Guacirco de Neiva, identificada con número catastral 410010001000000010041000000000 y, otra en la vereda Dina de Aipe, con referencia catastral 4101600003000000080079000000000 y, folio de matrícula inmobiliaria N° 200-192248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, su respectiva declaratoria de expropiación y la correspondiente indemnización que con ello tiene lugar, al propietario y terceros afectados si reúnen las calidades para serlo, conforme la norma que regula el procedimiento en este tipo de procesos, que como se dijo anteriormente es el artículo 399 del C.G.P., además el canon 2018 del Código Civil, es la norma sustancial que regula los efectos de la expropiación y no la Ley 80 de 1993.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2018-00046-01

En efecto, el numeral 1 del artículo 399 del C.G.P., establece claramente que la demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes, incluyendo a los tenedores a título de arrendatarios, siempre y cuando los contratos consten por escritura pública inscrita, de lo contrario no están legitimados para concurrir al juicio y exigir ser indemnizados, pues a falta de este requisito, carecen del derecho de acción frente al expropiante.

Al respecto el tratadista Carlos Betancourt Jaramillo, sobre este particular punto, ha señalado que:

*“De conformidad con la Ley 1 de 1943, en concordancia con el art, 852 del C. J., serán partes en el juicio de expropiación las siguientes personas: a)-El propietario de los bienes; b)-Si el dominio se halla desmembrado, gravado o en comunidad, los titulares de los correspondientes derechos; c)-Si la cosa está 'en litigio, los litigantes; d)- El actual detentador de la cosa que pueda alegar sobre ella derecho de retención; y **e)-El arrendatario de la cosa cuando el contrato de arrendamiento conste en escritura pública debidamente registrada.***

Estos sujetos pasivos de la relación procesal, que cuando son plurales configuran un litisconsorcio necesario, pueden cambiarse o sustituirse por otros durante el juicio hasta antes de la diligencia de entrega; diligencia que acompañada de la parte resolutive de la sentencia constituye el título del dominio en favor de la persona o entidad expropiante.

La circunstancia anotada -autorizada por el Art. 11 de la Ley 1 de 1943- constituye una notoria excepción a las normas que rigen la titularidad o personalidad de los fallos judiciales, ya que con posterioridad a la sentencia que decreta la expropiación sus defectos pueden extenderse a otros sujetos, en particular, cuando el presunto demandado o demandados enajenaren el bien en la parte afectada, o lo arrendaran por escritura pública, o se constituyeren gravámenes u otros derechos reales sobre el mismo.

De lo expuesto se infiere que el arrendatario qué derive su derecho de un contrato de arrendamiento solemnizado mediante escritura pública,



tendrá que ser parte en el juicio de expropiación, so pena de nulidad y la indemnización estará a cargo de aquél a cuyo favor se decrete.

La existencia de tal contrato se desprenderá del certificado del Registrador referente al inmueble que deberá adjuntarse a la demanda. Se justifica esta intervención en el juicio, más que por una disposición legislativa (Art. 853), por ser el derecho del arrendatario constituido por escritura pública, un auténtico derecho real. En cambio, cuando el contrato de arrendamiento no reúne la solemnidad anotada, el arrendatario no será parte en el juicio de expropiación y no tendrá que ser indemnizado por la entidad expropiante.

Así, producida la expropiación y ordenada, la entrega del indudable, la entidad sucesora en el dominio no está obligada a respetar el contrato y la entrega podrá efectuarse sin que ello implique desconocimiento de los derechos del arrendatario por parte de la misma”³.

En los mismos términos se pronunció la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC 12083 de 2021.

Así las cosas, le asiste razón al juez de primer grado en desestimar la objeción al avalúo presentada por POLISERVICIOS LTDA, puesto que carecía de legitimación en la causa pasiva, para ser parte del proceso, ya que dentro del expediente obra solo copia simple del contrato de arrendamiento suscrito el 28 de febrero de 2009 con vigencia de 7 años, esto es hasta el 2015, el cual fue prorrogado por un término igual hasta el 2023, entre ECOPETROL S.A. y POLISERVICIOS LTDA., sin que el mismo haya sido elevado a escritura pública, y menos fuese registrado en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios a expropiar, tal y como lo reconocen las mencionadas empresas al contestar la demanda y sustentar la alzada.

Pues dado que, al hacer efectiva dicha solemnidad, abre la posibilidad a que el mismo sea oponible a terceros y que estos tengan conocimiento de la existencia de un sujeto que puede verse afectado con las acciones legales que se tengan que desplegar, como en el asunto de marras, permitiendo que sea llamado al

³Jaramillo Betancourt, Carlos, *Arrendamiento y Expropiación*, pág. 83 a 86.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2018-00046-01

juicio en la calidad que ostente; frente al principio de la inoponibilidad la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, afirmó:

“La inoponibilidad, guarda relación con que los efectos jurídicos de los actos o negocios solo se surten entre los intervinientes, pero no frente a terceros. Respecto a esta figura, en CSJ SC9184-2017 reiterada en SC3201-2018 y SC3251-2020, se expuso que,

(...) es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez.

Es decir que la inoponibilidad es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados.

«En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero» (Raúl Díez Duarte. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.). Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza sólo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. Son terceros absolutos (penitus extranei) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa.

Para que una persona pueda beneficiarse de la invocación de la



inoponibilidad, tiene que ser un tercero relativo al que la celebración del contrato, su nulidad, simulación, o cualquier efecto entre las partes, no puede degradar su posición jurídica por ser un adquirente in loco domini, es decir que su derecho deriva legítimamente del dominus; de manera que la suerte que corra el acto ajeno (válido o inválido entre las partes) en virtud de una declaración judicial, tendrá que respetar y reafirmar el carácter incuestionable de su propio derecho.”⁴

En consecuencia, y por sustracción de materia, considera la Sala que no es necesario pronunciarse respecto al segundo problema jurídico, por haberse encontrado que como lo señaló el juez de primer grado, el recurrente POLISERVICIOS LTDA, carece de legitimación en la causa por pasiva para hacer parte dentro del proceso expropiación tratado. Lo mismo ocurre con la solicitud de prueba en segunda instancia, respecto del avalúo y sus anexos allegados por la recurrente y que no fueron apreciados en primera instancia.

7. COSTAS

De conformidad con el artículo 365 numeral 1 del C.G.P, se condenará en costas a POLISERVICIOS LTDA, en favor de la demandante, debido a la no prosperidad de la alzada.

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

8. RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva el 20 de septiembre de 2021, conforme la parte motiva de la providencia.

⁴ Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC 3644 de 2021, Magistrado Ponente Octavio Augusto Tejeiro Duque.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2018-00046-01

SEGUNDO: CONDENAR en costas en segunda instancia a POLISERVICIOS LDTA, en favor de la demandante.

TERCERO: En firme este proveído vuelva las diligencias el juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE

EDGAR ROBLES RAMÍREZ

ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

Firmado Por:

Edgar Robles Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Luz Dary Ortega Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Ana Ligia Camacho Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **59af849a30a18e948efc0e39f37c457a906f0f69b4c8265b7431f4ea6cc643d9**

Documento generado en 16/08/2022 04:17:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>