



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISION CIVIL

Medellín, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

MAGISTRADO PONENTE: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
APELACIÓN DE AUTO: 05001 31 03 008 2021 00120 02

Proceso: Expropiación
Demandante: EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN
Demandado: INVERSIONES POLUX RUIZ HENAO S.A.S. y otros.
Extracto: La calidad alegada por los opositores no se adapta a lo previsto en el artículo 399.11 del C.G. del P., y tampoco se probaron o tasaron los perjuicios reclamados. Confirma.

ASUNTO A TRATAR

Se resuelve la alzada interpuesta contra el auto calendarado el trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2.022), proferido por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de Medellín, previos:

ANTECEDENTES

Antecedentes Generales:

EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN demandó a INVERSIONES POLUX RUIZ HENAO S.A.S. y otros, pretendiendo la expropiación parcial del inmueble de mayor extensión identificado con la Matrícula

Inmobiliaria (M.I.) 001-649606, ubicado en la Carrera 45 N° 125 sur – 293 del municipio de Caldas (Antioquia).

Admitido el asunto y consignado el valor establecido según el avalúo aportado, en auto del 12 de enero de 2.022 se autorizó la entrega anticipada de tal franja de terreno¹, por lo que el 28 de julio siguiente se realizó la diligencia de entrega del bien objeto del proceso, e *in situ* se encontraron varias personas quienes manifestaron ser tenedores.

No obstante, la actuación finalizó con la “*entrega real y material*” de la porción de terreno perseguida por la demandante, tal como consta en el acta pertinente².

De la oposición:

Dentro del término consagrado en el numeral 11 del artículo 399 del C. G. del P., por escrito se presentó la oposición de los ciudadanos JOHN JAIME MESA CANO, ARLEX DE JESÚS MÚNERA, JOSÉ HUGO GRISALES MAZO, ÁLVARO CAMACHO SÁNCHEZ, ALEXANDER DE JESÚS VALENCIA CASTILLO, LUZ MERY GIL AGUDELO, NELSON ANDRÉS GRISALES VERA, PAULA ANDREA TOBÓN TOBÓN, EDISON GUIOVANI QUINTERO ESTRADA, JAVIER DE JESÚS QUINTERO ESTRADA y JULIO ALFREDO CHALARCA GIRALDO.

Los antes mencionados argumentaron que tienen la calidad de “*poseedores y/o tenedores*”, pero luego afirmaron que su calidad es de arrendatarios en el bien con M.I. 001-649606, el cual es un parqueadero donde han adecuado bodegas, contenedores y celdas, para realizar sus diferentes actividades comerciales, entre ellas,

¹ Ver demanda, admisión, constancia consignación título judicial y auto del 12 de enero de 2.022. Archivos 2, 13, 20, 21 y 22.

² Folios 3 y siguientes del archivo 65.

mecánica automotriz, servicios de reparación de maquinaria pesada, pintura, soldadura, y monta-llantas.

Que ellos gestionaron la instalación de los servicios públicos domiciliarios, ajustando más de siete (7) años en el sitio, de hecho, sus establecimientos de comercio ya gozan de un buen nombre.

Que de este proceso solo se enteraron el 11 de mayo de 2.022, impidiéndoseles el ejercicio de su derecho de contradicción, pues dicen tener derecho a la renovación de sus contratos en su actividad comercial, de la cual proporcionan el sustento económico a sus familias y empleados, entre las que están personas desplazadas por el conflicto armado, por lo que se les afecta el mínimo vital, por lo que piden ser reconocidos y pagarles los perjuicios, aunado a la *“indemnización que señala la ley”*³.

Como pruebas presentaron sus documentos de identidad, contratos de arrendamiento y certificados de existencia representación.

De la contención a la oposición:

Dentro del traslado INVERSIONES POLUX RUIZ HENAO S.A.S., señaló que no está demostrada la posesión, lo que sí es la tenencia a título de arrendamiento, por lo que no son parte pasiva, siendo innecesario hablar de renovación de los contratos ya que el inmueble dejó de existir. Deprecó negar las pretensiones.

EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN también se opuso manifestando que los opositores no acreditaron ser poseedores, sino una mera tenencia frente a pequeñas partes del inmueble, sin que como demandante tenga obligación en relación a terceros, además no

³ Solicitud (folios 86-95), pruebas (folios 2-84) del archivo 71 E.D.

hay lugar a retención en la medida que el lote ya se entregó. Finalizó indicando que los interesados agotaron el trámite de tutela ante esta Corporación (05001 22 03 000 2022 00277 00), la que les fue negada.

De la decisión del *a quo*:

Mediante el auto recurrido se negaron las pretensiones de los opositores, decisión que se fundó a la luz del numeral 11 del artículo 399 del C. G. del P., el cual señala que los únicos terceros que pueden oponerse son los que acrediten la posesión material o derecho de retención, lo que aquí no ocurrió, en la medida que los opositores acreditaron fue su calidad de arrendatarios (tenedores), de ahí que la oposición presentada escapa de tal supuesto normativo⁴.

Del recurso de alzada:

Los opositores presentaron recurso de reposición y en subsidio apelación. Volviendo sobre los argumentos de su escrito inicial, expresaron que por sus contratos de arrendamiento debían ser vinculados al proceso, siendo temerario el actuar de las partes, ya que pese a la existencia del proceso, seguían cobrando los cánones de arrendamiento.

Citando los artículos 518 al 524 del C. de Co., insisten en su derecho de renovación contractual, pero nunca hubo un censo de los ocupantes del predio, ocasionándose la afectación de su mínimo vital. Reconocieron que no pueden ejercer el derecho de retención, por lo que esta es la única oportunidad para obtener el pago de lo que dicen les corresponde por las mejoras de cada local, así como perjuicios, pues ese lugar era su fuente de empleo.

⁴ Archivo 82 E.D.

Solicitaron reponer y acceder a sus pedidos, sino conceder la alzada⁵.

Las partes (activa y pasiva) replicaron coincidiendo en que los opositores confunden la calidad de poseedor y tenedor, debiéndose negar sus pedimentos.

De la resolución del recurso horizontal:

El *a quo* en auto del 18 de octubre de 2.022 decidió no reponer, iterando que lo alegado no tiene “*asidero jurídico*”, pues solo puede oponerse a la entrega quien alegue posesión o derecho de retención (artículo 399.11 C. G. del P.); sin embargo, los opositores fungen como tenedores. Subsidiariamente concedió la alzada propuesta.

Así las cosas, ha de resolverse la apelación según lo previsto en los artículos 321.9 y 35 del C.G. del P., previas:

CONSIDERACIONES

Del artículo 320 del C. G. del P. se tiene que el recurso de apelación, tiene como objetivo que el Superior estudie la decisión proferida en primera instancia, con el fin de revocarla o reformarla, sentido en el cual se dirigirá el siguiente análisis, todo ello dentro de los límites que impone el artículo 328 ibidem.

El ordenamiento jurídico establece medios de protección para quienes no son parte en el proceso y pueden verse afectados con las decisiones que allí se generen. De ahí que la oposición a la diligencia de entrega anticipada prevista en el artículo 399.4 del C. G. del P.,

⁵ Archivo 84 ídem.

constituye un mecanismo de defensa para quienes no participaron en el trámite, pero que alegan tener derechos sobre los bienes respecto a los que hubo definición judicial.

En la expropiación objeto del proceso, ya se realizó la entrega anticipada de la porción pretendida, lo que da cuenta el acta que obra a folios 3 y siguientes del archivo 65. Tal trámite está regulado en el artículo 399 del C. G. del P., el que en su numeral 1º indica:

“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.”. Subraya adrede.

Conforme a lo anterior, cuatro sujetos pueden ser demandados en este proceso, ellos son: (i) los titulares de derechos reales principales; (ii) las partes de los procesos donde se discutan esos derechos; (iii) los tenedores que acrediten su calidad contractual mediante “*escritura pública inscrita*”; y, (iv) los acreedores hipotecarios y prendarios, también inscritos.

En los recurrentes-opositores, no se advierte que posean alguna de citadas calidades, por lo que no resulta cierto que se les debió citar para integrar la litis. Ahora, el numeral 11 del mismo artículo (399) dice:

“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.” Subraya intencional.

Este numeral reconoce que los terceros pueden alegar “*posesión*” o “*derecho de retención*”, lo cual abordamos tal como sigue.

En relación a lo primero, quien se opone debe demostrar que ejerce posesión respecto al bien. Ese concepto, posesión, está definido en el artículo 762 del C. C., como: “... es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”.

Entonces es diáfano que los opositores no tienen esa calidad, la de poseedores, según las pruebas documentales que aportaron, su condición es de arrendatarios, tal como consta en los respectivos contratos de arrendamiento y poderes al abogado que hoy los representa, donde cada uno afirmó “*ME CREO CON DERECHOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIO*” (ver folios 13, 24, 34, 36, 40, 50, 55, 63, 72 y 74 del archivo 71).

Los opositores manifestaron que realizaron mejoras, pero ello fue precisamente en su condición de arrendatarios, mas no con ánimo de señores y dueños, pues en todo caso, su argumentación y probanzas no se ofreció bajo los lineamientos del artículo 981 del C.C., esto es, probando no solo la tenencia física del bien, sino también el querer volitivo o subjetivo en cuanto a que la cosa les pertenece, lo que se echa de menos.

Sobre el derecho de retención⁶, además que no se avizora que los opositores posean el bien, tampoco está “*La conexión del crédito con la cosa poseída*”.

⁶ Tal concepto, ha sido definido: “... no es otro que el de retardar la entrega de la cosa debida, como medio de obligar a la persona a quien pertenece a pagar al detentador de la cosa la deuda nacida con ocasión de la misma cosa. **Sus requisitos son:** 1- La detentación de la cosa. 2- La conexión del crédito con la cosa poseída (*debitum rei cohaerens*), por haberlo producido esta sin necesidad de un negocio jurídico; y 3- El detentador debe ser acreedor, y deudor aquel a quien la cosa se restituya.”. Negrilla adrede. STC10352-2022

Tratándose de arrendatarios comerciales, el artículo 2° del C. de Co. remite a las disposiciones civiles, de ahí que también se atiende el artículo 2.018 C.C., el cual reza:

“ARTICULO 2018. EXPROPIACION POR UTILIDAD PÚBLICA. En el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las reglas siguientes:

“1. Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes.

“2. Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por la nación o por quien haga la expropiación.” Subraya del Despacho.

Entonces, la expropiación de marras, que es de interés público ya que según la demanda es para desarrollar “*el Proyecto de Expansión y Confiabilidad Subestación Caldas*”, ocasiona que no se genere la renovación contractual referida por los opositores, eso sí, brinda a aquellos –los opositores- dos opciones, una, “*el tiempo preciso*” para recoger los “*frutos pendientes*”, y dos, ser indemnizados.

Sobre lo primero, los opositores afirmaron que se enteraron de este asunto el 11 de mayo de 2.022, por lo que al 28 de julio de igual año, fecha de la diligencia de entrega, transcurrió un tiempo prudencial, entiéndase “*el tiempo preciso*” para actuar en ese sentido, más considerando que dicha norma impide la renovación contractual.

En cuanto a lo segundo, en el evento de urgencia, la indemnización a cargo de *quien haga la expropiación*”, solo procede cuando se cuente con contrato de arrendamiento elevado a escritura pública, situación ajena a lo aquí presentado.

Finalmente, si bien los opositores explicaron que adecuaron bodegas, contenedores y celdas para ejecutar sus diferentes actividades

comerciales, no probaron exactamente cuáles son las mejoras que reclaman, menos las tasaron, ello fue ausente de prueba; es más, en el recurso de alzada se dice que *“las mejoras o celdas ... se tuvieron que desinstalar y entrar en gastos innecesarios”*, de donde se tiene que al menos hubo un retiro total o parcial de las mismas.

En cuanto a la gestión para la instalación de servicios públicos, ello no tiene la fuerza de cara a obtener lo pretendido, pues lo mismo era precisamente para el funcionamiento de sus negocios, sin que le agregue valor agregado alguno al bien a expropiar.

Finalmente, en cuanto a costas en esta instancia, en atención al numeral 9º del artículo 309 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 365 inciso 1º del numeral 1º, así como del numeral 3º de ídem artículo del mismo ordenamiento procesal, se condena en costas a los opositores, ello en favor de quienes en las presentes ejercieron resistencia a su oposición, esto es EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN e INVERSIONES POLUX RUIZ HENAO S.A.S., fijándose como agencias en derecho en favor de cada uno de los mencionados, el equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por todo lo expuesto la decisión de primera instancia será confirmada, adoptando el Tribunal Superior de Medellín el siguiente:

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido en el referenciado el trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2.022), por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de Medellín, según se motivó.

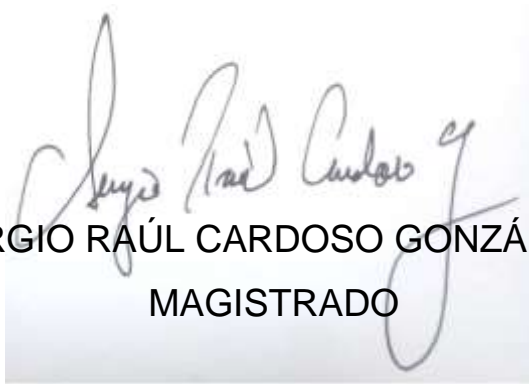
SEGUNDO: Condenar en costas a los opositores y aquí recurrentes, en favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN e INVERSIONES POLUX RUIZ HENAO S.A.S., fijándose como agencias en derecho para cada uno de estos, en el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, vuelva el expediente al Despacho de origen para lo de cargo.

Notifíquese:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO