

ARRENDAMIENTO Y EXPROPIACION

Carlos Betancourt Jaramillo

Con el fin de estudiar un problema de común ocurrencia, cual es el de la incidencia que puede tener el juicio de expropiación con sus obligadas consecuencias en las situaciones contractuales nacidas del arrendamiento, transcribimos las normas que en nuestra Legislación tratan de solucionarlo. Así:

Nuestro Código Civil en su Art. 2.018, dispone:

“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;

2º—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;

3º—Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del art. 1988, inciso 3º”.

El Código Judicial, en armonía con el anterior, dispone en su Art. 853:

“Si los bienes están en poder de la persona que tenga sobre ellos el derecho de retención, o que los tenga en calidad de arrendatario a virtud de contrato que conste en escritura pública, la demanda de expropiación debe también entenderse con ella”.

Transcrito lo anterior, exponemos:

De conformidad con la Ley 1ª 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 litis consorcio 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 1ª 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 efectos pueden extenderse a otros sujetos, en particular, cuando el presunto demandado o demandados enajenaren el bien en la parte afectada, o lo arrendaren por escritura pública, o se constituyeren gravámenes u otros derechos reales sobre el mismo.

De lo expuesto se infiere que el arrendatario que 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 decreta. 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 ex-

propiación y no tendrá que ser indemnizado por la entidad expropiante. Así, producida la expropiación y ordenada la entrega del inmueble, 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. En este caso, aunque la extinción del derecho del arrendador no se debe a hecho o culpa suyos, surge la acción personal del arrendatario contra éste para la indemnización de todo perjuicio proveniente de la terminación del contrato. Creemos que esta sea la solución más justa porque legalmente el arrendatario no tendrá acción contra el expropiante y el arrendador, por causa misma del juicio, ha sido indemnizado de todo perjuicio, no solo por daño emergente sino también por lucro cesante y en este rubro, precisamente, se ha tenido en cuenta lo que por concepto de arrendamiento percibía el sujeto expropiado.

Para otros, y es tesis de aceptación más general, extinguido el derecho del arrendador por causa de la expropiación, se extingue el derecho del arrendatario, sin que éste pueda accionar contra la entidad expropiante o contra el arrendador.

Para ello se basan en los arts. 2018 y 2019 del C. C., ya que el primero habla de que la entidad expropiante solo indemnizará al arrendatario cuyo contrato conste en escritura pública debidamente registrada y el segundo, de que solo el arrendador que pierde la cosa por hecho o culpa suyos será obligado a indemnizar el arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo. Y es lógico, concluyen, que el arrendador que pierde la cosa por expropiación —hecho forzoso ajeno a su conducta contractual— no incurra en culpa frente al arrendatario cuyo contrato no consta en escritura pública y por ende, no se configure en su contra uno de los extremos de una responsabilidad civil.

Por otro lado, el Art. 2019, a más de la culpa, exige otra circunstancia concurrente, cual es la de que el causahabiente no esté obligado a respetar el arriendo; obligación que no reza con la entidad pública expropiante porque ella, por razones de servicio, precisa el bien para su inmediata incorporación al uso público.

Las razones anotadas y no las que puedan desprenderse del Código Civil o del régimen de control de arrendamientos, dan la clave para la solución del problema, ya que una vez que se encuentre en firme el derecho administrativo de utilidad pública o la resolu-

ción decretadora de la obra, el bien deja de servir esencialmente como objeto de un contrato de arrendamiento para convertirse en cosa fuera de comercio.

* * *

Escrito lo anterior en cuanto a la capacidad por pasiva que tienen algunas personas y en particular, los arrendatarios por escritura pública para intervenir en el juicio de expropiación, en su carácter de litis consortes necesarios, analizaremos la presencia de éstos en la ejecución de la sentencia y en su carácter de terceros.

El arrendatario por escritura pública, en principio, no será tercero en el juicio de expropiación, ya que tendrá que ser parte en el mismo, por mandato de la Ley. Es lógico que si por cualquier circunstancia no se le demandare, podrá oponerse en la diligencia de entrega acreditando el contrato y su registro correspondiente. En este evento, la oposición deberá ser acogida y suspendida la entrega hasta tanto la entidad expropiante haya cubierto la indemnización al arrendatario, de conformidad con el procedimiento establecido por la ley para su avalúo. En cambio, si el arrendatario no fue parte en ninguna de las etapas del proceso y ya se efectuó el registro de la diligencia de entrega, no tendrá otro camino que la acción indemnizatoria ordinaria contra la entidad a cuyo favor se decretó la expropiación.

Creemos que en este último caso el arrendatario no citado no podrá pedir la nulidad del juicio de expropiación por falta de citación o emplazamiento, que sería lo más lógico, sino que deberá intentar la acción ordinaria indemnizatoria pura y simple contra la entidad expropiante. El interés público así lo impone. De lo contrario, se enfrentaría el juzgador a una situación material irreversible, toda vez que en la práctica tan pronto se efectúa la entrega del bien, se demuele y se incorpora al uso público.

Podrá oponerse el arrendatario que no tiene contrato por escritura pública en la diligencia de entrega, alegando el carácter de tercero, de acuerdo con los Arts. 882 y ss. del C. J.?

No creemos. El, aunque tercero en sentido físico, no lo es en sentido jurídico. Veamos:

Exige el Art. 882 de la obra citada que para una oposición válida se precisa que el opositor sea un tercero en sentido jurídico y que realmente tenga la cosa en su poder. Para saber quién tiene ese carácter acudimos al Art. 474 del C. J., del cual puede deducirse el prin-

cipio general de que los perjudicados con el fallo desfavorable al demandado se identifican con él jurídicamente, y por tanto, no son terceros.

Así, la sentencia en firme que dispone la entrega de un bien raíz o mueble, perjudica: a)—A los causahabientes a título universal del demandado cuando el fenómeno de la sucesión haya ocurrido con posterioridad a la iniciación del juicio; b)—A los causahabientes a título singular cuando la transferencia se produjo, o bien después del registro de la demanda o con posterioridad a la notificación del libelo; y, c)—A los tenedores cuando derivan su derecho del demandado.

En este último literal usamos una fórmula más general que la utilizada por el Dr. Antonio J. Pardo en su obra de "Procedimiento Civil", ya que éste exige, en los casos de tenencia, que el título justificativo de la misma haya nacido con posterioridad a la inscripción de la demanda, si ésta recae sobre bien raíz o después de la notificación del libelo, si es mueble. Creemos que la exigencia que hace el ilustre profesor sobra y carece de lógica, máxime cuando se analiza frente a los que él considera como no perjudicados con el fallo. Así, él mismo cuando nos habla de personas no perjudicadas con la resolución —problema de tenedores— en lugar de sacar la conclusión que era de esperarse a contrario sensu de los sí perjudicados, agrega la frase "del legítimo dueño, sin que éste hubiera figurado como parte en el proceso", lo que varía sustancialmente el problema y no resuelve expresamente el caso de los tenedores que deriven su derecho de tenencia del demandado antes de la inscripción de la demanda o de la notificación del libelo.

Pese a lo anterior y a la duda que puede surgir, de la obra de nuestro insigne procesalista puede deducirse que los tenedores son perjudicados con la sentencia, siempre y cuando deriven su derecho del demandado.

Para nosotros esto no ofrece dudas. La misma Ley procesal al hablar de las personas que deben intervenir en el juicio de expropiación, hace una enumeración que consideramos taxativa; que conforma con los titulares de los derechos materia del juicio un litis consorcio necesario y que establece así cuáles personas se entenderán afectadas con el fallo. No sería lógica la Ley que después de negarle el derecho al arrendatario de contrato que no consta por escritura pública para intervenir en el juicio de expropiación, le permitiera entorpecer sus efectos con la posibilidad de una oposición.

Para terminar, y aunque un poco al margen del tema, anotamos: Cuando las necesidades del servicio así lo imponen o exista una

resolución declaratoria de utilidad pública de un inmueble y la administración lo adquiere voluntariamente para incorporarlo al uso de la colectividad, tiene plena vigencia el Código Civil en lo que respecta a la terminación del contrato de arrendamiento por extinción del derecho de arrendador. (Arts. 2.008, ordinal 3º, 2.016 y 2.019 del C. C.). Hacemos tal afirmación ya que frente a la entidad pública, como se dijo atrás, no puede hablarse del régimen decretal de control de arrendamientos, de plena vigencia en el orden privado. Dicho régimen, aunque de orden público, solo regula las relaciones de los particulares frente al contrato de arrendamiento y no las de estos frente a la administración, porque los cometidos de servicio que a ésta competen corresponden a un orden público de jerarquía superiores que debe primar sobre aquél.

Siguiendo la argumentación expuesta, la entidad adquiriente no tiene que respetar el contrato de arrendamiento, bien sea por escritura pública o no. En ambos casos y ante la renuencia del tenedor para entregar materialmente el inmueble, podrá intentarse directamente la acción de lanzamiento contemplada en el Título XXXVII del C. J. Para ello y es obvio, no tendrá que agotarse previamente el trámite administrativo de permiso en la respectiva Gobernación del Departamento, sino que basta acompañar a la demanda copia debidamente autenticada de la resolución decretadora de la obra pública que cobija al inmueble objeto de la acción.

Por eso no nos parece exagerado afirmar que frente a la entidad, y cuando se adquieren voluntariamente bienes para incorporarlos al público, surja una causal de lanzamiento por utilidad pública, similar a la que autoriza la adquisición de derechos reales mediante el trámite de expropiación.