



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR – CESAR**

**Valledupar, Cesar, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veinte (2020).**

**Referencia: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovido por SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA a través de apoderado judicial, en contra de JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN. Radicación: 200014003002- 2012-00454-01.**

**ASUNTO**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el tercero poseedor el 23 de noviembre de 2018, en contra de la decisión de rechazar de plano la oposición a la entrega del bien inmueble “Casa Grande”.

**SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

Manifestó el recurrente que TODOAGRO DEL ARIGUANÍ S.A.S es un poseedor legítimo, tal y como está demostrado en el proceso, ya que le compró la posesión al señor José Eduardo Mattos Liñán, quien le compró el predio antes mencionado a la Sociedad Dangond Moisés Ltda, a través de su representante legal, Darío Noel Dangond Martínez.

Que el contrato de arrendamiento con el cual se inició el proceso de restitución es espurio y carece de valor probatorio porque mediante experticio técnico del CTI se determinó que el mismo presenta en su contenido unas firmas trasladadas, motivo por el cual en contra del señor DARÍO NOEL DANGOND MARTÍNEZ pesa una investigación que ya está a portas de terminar por fraude procesal en la Fiscalía Octava Seccional de Valledupar, y por consiguiente se genera la nulidad del contrato, por lo que no se puede acoger la tesis de que el señor Mattos Liñán es un tenedor del inmueble CASA GRANDE, porque tiene conocimiento por información de este señor que le compro dicho predio a la Sociedad Dangond Moisés Ltda.

Que el contrato de arrendamiento no tiene término de duración como arrendamiento, por lo que de su contenido lo único que se contempla es una promesa de compraventa que se le quiere dar un valor de contrato de arrendamiento sin cumplir con los requisitos como tal y además es un contrato ilegal que no tiene validez alguna, y mucho menos se le puede cercenar los derechos de una persona que compró legalmente un predio y lo canceló en su totalidad en el caso del señor Mattos Liñán y que con todo el derecho del mundo le vende a la sociedad TODOAGRO DEL ARIGUANÍ S.A.S, la posesión legal que tiene sobre el predio casa grande, y esta posesión la tiene porque el señor Darío Noel Dangond Moisés Ltda, en representación de la sociedad Dangond Moisés Ltda, le hizo entrega real y material del predio porque a esa sociedad este señor le canceló el predio en su totalidad.

Que en conversación con el señor Mattos Liñán, quien le vende la posesión del predio CASA GRANDE, se pudo establecer que este señor le canceló al señor DARÍO NOEL DANGOND MARTÍNEZ, en representación de la sociedad DANGOND MOISÉS LTDA, la suma de \$537.600.000 por concepto de capital más los intereses

**Referencia: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovido por SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA a través de apoderado judicial, en contra de JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN. Radicación: 200014003002- 2012-00454-01.**

---

para un total de \$601.001.134, lo que se demuestra con fotocopias de recibidos de los dineros, manifestación que se hace para demostrar que el contrato de arrendamiento es inexistente.

Que entre el demandante y el señor Mattos Liñán nunca jamás existió un contrato de arriendo, lo que existió fue una compra del predio CASA GRANDE y hoy el vendedor en un acto de mala fe, se inventó un contrato de arriendo, solo y exclusivamente para no otorgarle la escritura pública al señor Mattos Liñán.

Que en sentencia del 24 de mayo de 2013, se decretó la terminación del contrato de arrendamiento entre Sociedad Dangond Moisés Ltda y José Mattos Liñán, la cual se encuentra ejecutoriada y por consiguiente, hace tránsito a cosa juzgada y esto se comprueba con el acta de entrega de fecha 4 de septiembre de 2013, donde se hizo entrega real y material del predio casa grande al demandante, por tal motivo el contrato de arriendo quedó fuera de la vida jurídica, ya no existe, ya no puede producir efectos legales, por lo que, frente a la venta de la posesión del predio casa grande, que le hiciera el señor Mattos Liñán a TODOAGRO del ARIGUANÍ, la cual se realizó en el año 2014, este la hizo siendo poseedor legítimo de buena fe, con ánimo de señor y dueño y por haberlo comprado y cancelado, posesión que quedó demostrada en la querrela policiva diligenciada por la Inspección Central de Policía de Becerril.

Que es claro que el señor Mattos Liñán no ha sido tenedor del predio CASA GRANDE, a nombre de otra persona, esto a la luz de lo demostrado que existió un contrato de compraventa y no de arrendamiento.

Que está demostrado que el señor Mattos Liñán compró el predio casa grande y lo pagó y lo que pretende la parte demandante es que por medio fraudulentos se le de valor a un contrato de arrendamiento que en realidad nunca ha existido, por lo que deben practicarse las pruebas solicitadas y se decreta la nulidad absoluta del contrato de arriendo.

Por lo anterior, solicita que se acepte la oposición presentada por TODOAGRO DEL ARIGUANÍ S.A.S, por ser un tercero poseedor contra el cual no produce efecto la sentencia, y en consecuencia se determine que dicha sociedad siga ocupando de manera tranquila y pacífica el predio casa grande.

### **CONSIDERACIONES**

Como es sabido, las partes intervinientes en un proceso judicial poseen mecanismos para plantear su inconformidad ante las providencias judiciales que consideren erradas y/o lesivas a sus intereses, mecanismos como los recursos a través de los cuales se procura que el mismo juez que profirió la providencia vuelva sobre ella la revise y revoque o modifique su decisión, tal como ocurre con el recurso de reposición; o por el contrario también se puede obtener que sea el Superior jerárquico del Juez quien revise la actuación de este último, como ocurre con el recurso de apelación.

**Referencia: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** promovido por **SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA** a través de apoderado judicial, en contra de **JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN**. Radicación: 200014003002- 2012-00454-01.

La procedencia del recurso de apelación, en el caso que nos ocupa, se encuentra prevista en el numeral 9º del artículo 321 del C.G.P, cuando nos indica que, es apelable el auto que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes y el que la rechace de plano.

Ahora bien, previo a efectuar un estudio de fondo del recurso interpuesto, resulta pertinente precisar que, si bien en ocasión anterior esta agencia judicial inadmitió recurso de apelación interpuesto en diligencia de entrega del bien inmueble objeto de la litis, considerando que el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado con fundamento en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, es de única instancia por disposición del art. 384 en su numeral 9º, en esta oportunidad debe el despacho proceder a su trámite, amén de que la posición de las altas cortes respecto a la procedencia de la alzada en los casos de oposición a la entrega ha variado desde entonces hasta la fecha. En efecto, se tiene que, por reiterados pronunciamientos la Corte Suprema de Justicia, se ha establecido que la oposición formulada por terceros poseedores, constituye un trámite autónomo, lo que conlleva a que el juez natural deba acudir al trámite previsto en el artículo 309 del Código General del Proceso, y de igual manera dará aplicación del numeral 9º del canon 321 *ejusdem*.

En tal sentido, en sentencia STC10852-2019 del 14 de agosto de 2019, esta alta corte reiteró y destacó que:

*...en punto a la procedencia del recurso vertical frente a la determinación que rechazó de plano la oposición presentada a la entrega en el marco del juicio de restitución de inmueble arrendado, esta Corporación ha señalado*

*«4.1. El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».*

*En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto «en que las dos partes se obligan recíprocamente, **la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado**», y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que «[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario».*

*Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.*

**Referencia: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** promovido por **SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA** a través de apoderado judicial, en contra de **JOSÉ EDUARDO MATTOS LINÁN**. Radicación: 200014003002- 2012-00454-01.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes**» (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

4.2. Desde esta óptica, entonces, no cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo mismo que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedimental civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, la consecuencia prevista en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 –vigente para la época en que se adelantó el pleito censurado, y que fue reproducida de manera literal en el numeral 9° del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual «[c]uando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia», es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario.

4.3. Bajo esa perspectiva, cuando un tercero en la diligencia de entrega dispuesta con ocasión del proceso de restitución de inmueble arrendado, formula oposición alegando la posesión del predio objeto de dicha causa, el juez natural deberá acudir al trámite previsto en el artículo 309 del Código General del Proceso, y de igual manera dará aplicación del numeral 9° del canon 321 ibídem, el cual dispone, que «[S]on apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: (...) 9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano» (CSJ STC8799-2016) (CSJ STC1826-2019)».

Habida cuenta de lo anterior, procederá el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por TODOAGRO DEL ARIGUANÍ S.A.S, en calidad de tercero poseedor en contra del auto que rechazó de plano su oposición a la entrega del bien inmueble “CASA GRANDE”.

Dispone el num. 1° del art. 309 del C.G.P, “OPOSICIONES A LA ENTREGA. Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:

1. El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella.”

En ese orden de ideas, dentro de nuestro sistema jurídico ha de distinguirse lo que anteriormente se anunciaba como posesión inscrita y lo que es la posesión material, y que es la que debe respetarse cuando es ejercida por un tercero. La primera opera desde que el instrumento público es registrado (art. 1857 del C.C.), mientras que la

segunda está integrada por dos elementos: *corpus* o elemento material, que consiste en la tenencia del bien – mueble o inmueble – por parte del tercero al tiempo de la diligencia; y el *animus*, o sea el ánimo con el cual el tercero ejerza la tenencia, esto es, de señor y dueño, con exclusividad de otros, que se demuestra a través de hechos significativos de posesión, esto es, todo lo que significa el uso y goce del mismo.

Asimismo, ha establecido la doctrina que, la misma codificación, dentro de los diferentes grupos en que pueden ser divididos esos terceros, existen los que pueden calificarse de absolutos y relativos. Solo los primeros aquellos que no perjudica el fallo y que no han tenido vinculación alguna dentro del pleito por no existir identidad jurídica entre ellos y las partes, La relación contractual ni les perjudica ni les aprovecha: son los llamados terceros absolutos.

Pero cuando se ve que existe identidad jurídica entre el tercero y una de las partes, por irradiar el contrato derechos y obligaciones a personas que no han concurrido a su formación, surgen los terceros relativos, como pueden ser los herederos o causahabientes a título universal y los causahabientes a título singular que derivan su derecho del causante. Ha hecho extensiva la doctrina esta modalidad igualmente a los acreedores, a quienes considera terceros relativos en relación con los actos jurídicos realizados por el deudor, toda vez que el patrimonio de este constituye la prenda general de los acreedores, lo son también quienes en su favor se ha estipulado una relación contractual, según los términos del art. 1506 del C.C.

Al respecto, en su obra Código General del Proceso, Miguel Enrique Rojas Gómez, precisó: *“conviene insistir en que en la diligencia de entrega no es admisible la oposición que formule la persona contra quien produzca efectos la sentencia, u otra persona que sea causahabiente de ella, lo que significa que si quien formula la oposición es un sucesor por causa de muerte de quien fue vencido en el proceso, o el adquirente de un derecho derivado de este, la oposición debe ser rechazada de plano”*. La doctrina VALENCIA ZEA, anota que, *“en toda cosa la posesión que se adquiere, ya sea por acto entre vivos o por causa de muerte, debe haber pertenecido a otra persona; debe en consecuencia mediar un lazo jurídico (o relación de causalidad jurídica) entre el causante y el sucesor. Si este lazo existe ya no podrá el tercero intervenir en el proceso en esa condición”*.

A su vez la Corte ha entendido, al tenor de lo normado por los arts. 752 y 778 del C.C., que: *“la posesión de una cosa principia para toda persona desde el instancia en que esta comienza a ejecutar los hechos que la constituyen; es de rigor por otro lado que, quien la ejercita suceda a su antecesor en la posesión a título universal o singular, esto es, por herencia, venta, permuta y que además, justifique la existencia del título de las ya expresadas cualidades.”* (G.J.t. LIX, pag. 884).

Dicho lo anterior, evidencia el despacho que TODOAGRO DEL ARIGUANÍ, se opone a la entrega del bien inmueble “casa grande”, alegando la calidad de tercero poseedor, por haber adquirido desde el año 2014 la posesión de dicho predio por venta que le hiciera el señor JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN, demandado dentro del presente proceso de restitución de inmueble, y quien, según lo expuesto en el escrito de sustentación de la alzada, tenía la calidad de propietario del inmueble

por haberlo comprado a la SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA, la cual a su vez tiene la calidad de demandante en esta litis.

Así las cosas, resulta palmario que quien se opone a la entrega como tercero poseedor, adquirió su derecho de manos del demandado en este proceso, de manera que, tiene la calidad de causahabiente del sujeto pasivo del proceso, por lo que, no se encuentra legitimado para oponer su derecho de posesión al demandante al haberla adquirido con las limitaciones derivadas de las acciones que recayeron sobre dicho predio.

En efecto, resulta significativo que el opositor alega estar ocupando el inmueble como poseedor desde el año 2014, luego de que el demandado le vendiera sus derechos de posesión, y que la sentencia que ordenó la entrega del bien se profirió el 24 de mayo de 2013, es decir, que el hecho invocado por el opositor a su favor es posterior a la orden de restitución, circunstancia ésta que constituye indicio grave en contra de la oposición, si se considera que la sociedad opositora era conocedora de que para la fecha de suscripción del contrato con el demandado JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN, este no contaba con el título de dominio pues así consta en dicho negocio jurídico y además, tenía pleno conocimiento de las circunstancias jurídicas que rodeaban dicho bien, y ello también así por cuanto expone en su apelación de manera detallada todo lo concerniente al contrato de arrendamiento cuya existencia se declaró en el *sub lite*, afirmando que todo ello le fue mencionado por el demandado.

Según se desprende al resumen precedente, es palmario que a la sociedad opositora a la entrega se le extienden los efectos de la restitución que se ordenó hacer al señor José Eduardo Mattos Liñán, en razón de que adquirió su derecho de manos de este. De donde se deduce que TODOAGRO DEL ARIGUANÍ, como se dijo en precedencia y se itera, viene a ser causahabiente del demandado, lo que lo constituye en un tercero relativo, pues está ligada jurídicamente con la parte demandada, y por consiguiente los efectos de la sentencia que se dictó dentro del proceso le afectan en razón al título mediante el cual adquirió la posesión.

En relación con el tema ha dicho la corte: *“pero la oposición de una parte y la denominación de tercero de que habla la ley por otra, es para aquellas personas que no perjudica el fallo y que no han tenido vinculación alguna dentro del pleito por no existir identidad jurídica entre ellas, peros cuando existe identidad jurídica de personas, la oposición y el titulo o denominación de terceros puede ser una cosas aparente pero no real, sin ningún efecto dentro del juicio... de manera que cuando el opositor a la entrega del inmueble sobre el cual versa la ejecución de la sentencia, es causahabiente de parte condenada en el juicio, no tiene la calidad de tercero por una parte, y no puede oponerse por aquella la identidad jurídica de personas de que habla la ley, puede lo favorece o desfavores, y las consecuencias del juicio le aprovechan o perjudican”* (G.J., t. LXXV, P. 737)

En estas condiciones, no se ve desacierto en la decisión que adoptó la Juez comisionada, ya que los opositores no han sido ajenos a la relación jurídica sustancial debatida habida cuenta de los vínculos que los unen con la persona vencida en el

**Referencia: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovido por SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA a través de apoderado judicial, en contra de JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN. Radicación: 200014003002- 2012-00454-01.**

proceso y quien debe restituir, ya que el derecho que alegan lo adquirieron de esta con posterioridad a la sentencia que dispuso la restitución del bien y por tanto, están cobijados por las órdenes impartidas dicha providencia. Así pues, tiene aplicación aquí lo que escribe el tratadista Azula Camacho: *“En síntesis: está legitimada para formular oposición la persona distinta de las partes, que se encuentre frente al bien en calidad de poseedor o tenedor cuyo derecho no provenga de ellas, pues, si esto sucede, tiene la calidad de causahabiente y, por tanto, es cobijada por la decisión tomada en la sentencia, que determina que frente a ella se cumpla la entrega...”*<sup>1</sup>

Por otro lado, no resultan de recibo los argumentos del apelante frente a la ilicitud del contrato de arrendamiento suscrito entre la SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA y el señor JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN, como quiera que, dicho asunto no es propio de la oposición a la entrega y por ende no puede ser objeto de estudio en esta instancia procesal, máxime cuando la Juez cognoscente del proceso ya se pronunció frente a ello. Además, es claro que, aquí ya no se encuentra en debate la relación jurídica existente entre las partes demandante y demandada en el proceso, sino la calidad de poseedor de la sociedad TODOAGRO DEL ARIGUANÍ, no obstante, insiste en todo su escrito en discutir la legalidad de un contrato de arrendamiento que debería serle ajeno, por ser un tercero al que se supone no le es oponible la sentencia.

En consecuencia, no hay lugar a soslayar el cumplimiento del fallo que dispuso la restitución del bien inmueble “casa grande” y por ende, de la entrega, con sustento en los negocios jurídicos celebrados por el demandado con posterioridad a la sentencia con un tercero al que le puso en conocimiento las circunstancias jurídicas en las que se encontraba el bien, ya que de admitirse implicaría desconocer los derechos sustanciales ya reconocidos y la prolongación indebida del presente proceso.

Por lo expuesto, este despacho proveerá confirmando el auto mediante el cual la Juez Promiscuo Municipal de Becerril, rechazó de plano la oposición que contra la entrega ordenada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, formuló TODOAGRO DEL ARIGUANÍ S.A.S.

En esos términos, el despacho

## **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto de fecha la decisión de rechazar de plano la oposición presentada por TODOAGRO DELA ARIGUANÍ a la entrega del bien inmueble “CASA GRANDE”, adoptada en diligencia de fecha 23 de noviembre de 2018, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Becerril - Cesar, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA, en contra de JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN, de conformidad con lo expuesto.

---

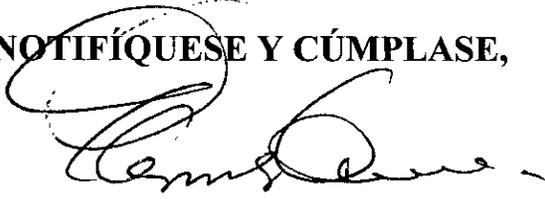
<sup>1</sup> Manual de Derecho Procesal. Tomo II. Parte General. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá, 2004, páginas 264 y 265.

**Referencia: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovido por SOCIEDAD DANGOND MOISÉS LTDA a través de apoderado judicial, en contra de JOSÉ EDUARDO MATTOS LIÑÁN. Radicación: 200014003002- 2012-00454-01.**

**SEGUNDO:** En consecuencia, remítase la actuación al juzgado de origen para que proceda a continuar con la diligencia de entrega.

**TERCERO:** Sin condena en costas, por no haberse causado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA**

Juez.

S.F

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE VALLEDUPAR**

En ESTADO No \_\_\_\_\_ de fecha  
\_\_\_\_\_ se notifica a las partes el  
presente auto, conforme al Art. 295 del C.G.P.

**LEONARDO JOSÉ BOBADILLA MARTÍNEZ**  
Secretario