

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ**

**SENTENCIA**

---

PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA

REFERENCIA: 2019-0450

DEMANDANTE: GABRIEL GÓMEZ JIMÉNEZ

DEMANDADO : MARGARITA RODRÍGUEZ TRIVIÑO

NÚMERO: \_\_\_\_\_-21

**ZIPAQUIRÁ, CUATRO (04) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021)**

---

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir el correspondiente fallo, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

**II. ANTECEDENTES:**

**1º. De la demanda y su admisión.**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, el señor Gabriel Gómez Jiménez a través de apoderado judicial instauró demanda de restitución de tenencia en contra de la señora Margarita Gómez Triviño, para que previos los trámites propios que le corresponden al proceso verbal se efectúen las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Se ordene a la demandada MARGARITA RODRIGUEZ TRIVIÑO, en el plazo que se señale por su Despacho Judicial restituir la tenencia del bien inmueble objeto del proceso al demandante Gabriel Gómez Jiménez, inmueble identificado por la Oficina de Registro de Instrumentos de Zipaquirá, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-56660, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Oficina Delegada de Catastro de

Zipaquirá, con la cédula Catastral No. 01-00-0506-0019-000 y por la Oficina de Planeación de Municipal con la nomenclatura urbana carrera 19 No 6 B-43 de Zipaquirá, el que se identificó particularmente así: Lote de terreno número 3 junto con la casa de habitación dentro del mismo existente, construida en ladrillo y teja eternit, de dos plantas, la cual consta en su primer piso de: garaje, sala, comedor, cocina, baño de emergencia, patio de ropas y jardín interior. En la segunda planta cuatro (4) alcobas y baño con servicio de agua, luz, alcantarillado y gas natural, con área de construcción de 123,60 mts<sup>2</sup>, ubicado en la Urbanización Algarra III, Sector de la ciudad Zipaquirá, Departamento de Cundinamarca.

SEGUNDA: En caso que la demandada no cumpla con la orden de restituir la tenencia del inmueble objeto del presente proceso, su Despacho Judicial proceda a ejecutarla o en su defecto se libre Despacho Comisorio a la autoridad competente.

Se condene en costas a la parte demandada.

La demanda fue admitida mediante auto del 25 de octubre de 2019 y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días.

## **2º. De la notificación, contestación y excepciones:**

La parte demandada señora MARGARITA RODRÍGUEZ TRIVIÑO fue notificada en debida forma quien dentro del término constituyó apoderado judicial, contestó la demanda y propuso las siguientes excepciones de mérito: Enriquecimiento sin justa causa por parte del demandante, certidumbre de buena fe y falta de legitimación en la causa por activa.

De las excepciones propuestas se le corrió traslado a la parte demandante quien recorrió el traslado.

### **III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:**

Revisada de manera oficiosa la actuación, en virtud del principio de que lo interlocutorio no ata al Juez al momento de proferir sentencia, observa el juzgado que en la misma no se ha incurrido en causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Además, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y el juzgado es el competente para conocer y decidir

el fondo de este asunto, de conformidad con los factores que determinan la competencia.

Posteriormente se señaló el día 04 de febrero para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso.

Revisada la actuación se tiene que entre las partes Gabriel Gómez Jiménez y Margarita Rodríguez Triviño se suscribió contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de septiembre de 2.018, respecto del bien inmueble identificado por la Oficina de Registro de Instrumentos de Zipaquirá, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-56660, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Oficina Delegada de Catastro de Zipaquirá, con la cédula Catastral No. 01-00-0506-0019-000 y por la Oficina de Planeación de Municipal con la nomenclatura urbana carrera 19 No 6 B-43 de Zipaquirá (Cundinamarca), venta que se realizaría por la suma de trescientos veinticinco millones de pesos m/cte (\$325.000.000 m/cte) , entregando la prometiente compradora al prometiente vendedor la suma de cien millón de pesos m/cte (\$100.000.000 m/cte ) el día 30 de septiembre de 2.018 por concepto de arras.

Con fecha 21 de diciembre de 2.018 entre las mismas partes se suscribe OTRO SI con el fin de prorrogar el plazo para firmar la respectiva escritura de compraventa, señalando el día 07 de febrero de 2.019, para tal efecto.

Posteriormente en la fecha convenida 07 de febrero de 2.019, mediante Acta de comparendo Número 0004 -2019 los señores Gabriel Gómez Jiménez y Margarita Rodríguez Triviño de común acuerdo manifiestan: a) que a partir de la fecha es decir 09 de febrero de 2.019 y ante el incumplimiento en el pago del saldo del dinero por parte de la señora Margarita Rodríguez Triviño esta se compromete a cancelar por concepto de canon de arrendamiento por el mes de febrero al señor Gabriel Gómez Jiménez la suma de un millón de pesos m/cte (\$1.000.000, oo m/cte ). b) Que por motivo del incumplimiento la señora Margarita Rodríguez Triviño pierde las arras de Cien millones de pesos m/cte (\$100.000.000 m/cte). c) Que la prometiente compradora se compromete a entregar al prometiente vendedor el inmueble objeto del contrato el día 7 de marzo de 2.019 en perfectas condiciones. Quinto: Dar por terminado el negocio celebrado el día 10 de septiembre de 2.018 y el otro si celebrado el día 21 de diciembre de 2.018. (subrayado del Despacho)

La fecha estipulada para la entrega del inmueble se cumplió y la prometiente compradora no realizó la entrega del mismo al prometiente vendedor, situación que persiste hasta la fecha.

De las excepciones propuestas:

Enriquecimiento sin justa causa por parte del demandante y Certidumbre de buena fe por parte de la demandada.

Dicha excepción pretende demostrar que el haber pactado la suma de cien millones (\$100.000.000,00) como arras para el negocio constituyó una suma desproporcionada ocasionando en la prometedora compradora empobrecimiento y enriquecimiento injusto en cabeza del demandante.

Consideraciones:

Respecto al concepto de las “arras” la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-3047 -2018 se pronunció de la siguiente manera:

*Entendimiento jurídico de las arras*

*Las arras consisten en la entrega de dinero u otra cosa, por una de las partes contratante a otra, en virtud del contrato que se celebra y dado que en materia mercantil se hallan consagradas en disposiciones previstas para el contrato en general, es evidente que su estipulación es admisible a toda clase de convenios; mientras que en asuntos civiles, su regulación quedo incluida específicamente para los contratos de venta (artículos 1859 y 1861) y arrendamiento (precepto 1972) aunque no existe discusión de su viabilidad en toda clase de contratos sinalagmáticos.*

*En cuanto a los fines de las arras se ha determinado que pueden tener alguno de los siguientes propósitos a) confirmar el negocio jurídico y de acuerdo con ello , constituye una señal de confirmación del convenio; por lo que adquieren la denominación de arras confirmatorias, b) facultar a los contratantes para desistir o retractarse del contrato asumiendo o soportando las partes que las ha dado, la perdida de las mismas y cuando es quien las ha recibido, restituyéndolas dobladas y de acuerdo con ello se les identifica como arras de retractación. c) confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, supuesto este último que se extiende a la estimación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento contractual y por eso se les conoce “arras confirmatorias penales”*

*En punto de las primeros es decir de las arras de retractación también denominadas de desistimiento o penitenciales, el artículo 1859 del Código Civil establece: se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.*

*Respecto de las arras confirmatorias, el precepto 1861 ibidem prevé "Si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2º - No constando algunas de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse.*

*De acuerdo con dicho precepto, si se estipulan arras sin sujeción alas prescripciones del inciso 1º, la Ley no las considera simplemente confirmatorias, sino que presume que las convenidas son "arras de retractación o de desistimiento"*

Así las cosas, para el caso en concreto se tiene que se estipularon arras del negocio en la suma de cien millones de pesos m/cte (\$100.000.000 m/cte) las cuales al tenor de la Ley se tiene como arras de retractación o de desistimiento, pues dentro del contrato no se convino el tipo de arras que se acordaban.

Por otra parte se tiene que el artículo 1602 establece que todo contrato es Ley para los contratantes, así las cosas tanto prometiende vendedor como prometiende compradora se comprometieron no en una sino en tres oportunidades que el pago por concepto de arras seria de cien millones de pesos m/cte (\$100.000.000 m/Cte) esto es dentro del contrato de promesa de compraventa, en el otro si acordado y por último en el acta de comparendo; motivo por el cual claro es que la prometiende compradora en el acta de comparendo número 0004-2019 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Zipaquirá (Cundinamarca), en el numeral cuarto: acepta perder las arras de cien millones de pesos m/cte (\$100.000.000 m/cte ) entregadas al prometiende vendedor

Por lo tanto, es importante tener en cuenta que no se puede confundir la excepción con la acción, pues nótese que dentro del presente proceso no se pueden entrar a solicitar sumas de dinero algunas a través de la excepción, pues para esto tiene la pasiva la facultad de hacer uso de la acción pertinente foránea a la presente.

Así las cosas para el Despacho la presente excepción no está llamada a prosperar toda vez que las arras pactadas fueron de mutuo consenso y pese a no encontrarse regulado dentro de la normatividad el monto máximo para establecer el valor de las mismas, claro es que el legislador deja al libre arbitrio de las partes establecer el monto, el cual para el presente caso pese a que la parte demanda lo considera elevado, fue lo pactado, y no solo una vez sino en tres oportunidades, esto es en el contrato promesa de compraventa, en el otro sí y en el acta de comparendo., razón suficiente para declarar no probadas las presentes excepciones.

Falta de legitimación en la causa por activa.

Argumentos: La acción incoada en esta demanda no es la invocada por la parte demandante, pues ella no se encuentra enmarcada dentro de lo preceptuado en el artículo 385 del Código General del Proceso, que trata de otros procesos de restitución de tenencia, tales como: Bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

Así las cosas, tenemos que la demandada tiene el bien a título de venta, en calidad distinta a los presupuestos anteriormente descritos, mírese que le fue entregado desde la misma fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa.

**Consideraciones del Despacho:** Respecto a esta excepción conforme la prueba documental obrante a folios 7 a 9 del expediente denominada Acta de Comparendo Numero 0004-2019, se tiene que a partir de la firma del documento en mención la demanda y prometiente compradora y el prometiente vendedor de común acuerdo resuelven el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 10 de septiembre de 2.018 y el otro si de fecha 21 de diciembre de 2.018 y por virtud del mismo acuerdo la señora Margarita Rodríguez Triviño, pasa de ser prometiente compradora a ostentar la mera tenencia del inmueble, el cual se compromete por el mismo instrumento a entregar el día 07 de marzo de 2.019.

Por lo anterior la presente acción está llamada a prosperar, teniendo en cuenta que desde el día 07 de febrero de 2.019, la antes prometiente compradora ostenta la tenencia del bien inmueble objeto del presente proceso, hecho que fue aceptado por la demanda dentro del interrogatorio absuelto ante este Despacho.

Por expuesto líneas atrás esta excepción no esta llamada a prosperar.

Así las cosas, sin haber encontrado prosperidad las excepciones propuestas por la parte demanda y analizadas en conjunto las pruebas documentales y testificales obrantes en el expediente, encuentra el Despacho que la señora Margarita Rodríguez Triviño desde el día 07 de febrero de 2.019, ostenta la calidad de mera tenedora del inmueble base de la presente acción, que respecto de las arras pactadas, las misma se acordaron de mutuo consenso entre las partes y que el incumplimiento de lo pactado tuvo su origen en la parte demandada quien conforme se observa en el acta pluricitada no obtuvo los recursos para cumplir con el pago acordado es decir con la suma de doscientos veinticinco millones de pesos m/cte (\$225.000.000 m/cte).

Ahora bien, la demandada señora Margarita Rodríguez Triviño se encuentra en tenencia del inmueble, se ha comprometido varias veces a restituirlo, sin materializar dicha entrega, lo anterior dejando al prometiente vendedor ante la incertidumbre de no concretar el negocio con la prometiente vendedora, pero tampoco poder disponer libremente de su propiedad, toda vez que la antes prometiente compradora y ahora mera tenedora se niega a hacer la entrega material del inmueble objeto del presente proceso.

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por la demandada señora Margarita Rodríguez Triviño a través de apoderado judicial.

**SEGUNDO:** ORDENAR a la señora Margarita Rodríguez Triviño (C.C. No.21.165.313) la RESTITUCIÓN DE LA TENENCIA al señor GABRIEL GÓMEZ JIMENEZ (C.C. No. 11.333.717) del inmueble identificado por la Oficina de Registro de Instrumentos de Zipaquirá, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-56660, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Oficina Delegada de Catastro de Zipaquirá, con la cédula Catastral No. 01-00-0506-0019-000 y por la Oficina de Planeación de Municipal con la nomenclatura urbana carrera 19 No 6 B-43 de Zipaquirá, el que se identificó particularmente así: Lote de terreno número 3 junto con la casa de habitación dentro del mismo existente, construida en ladrillo y teja eternit, de dos plantas, la cual consta en su primer piso de: garaje, sala, comedor, cocina, baño de emergencia, patio de ropas y jardín interior. En la segunda planta cuatro (4) alcobas y baño con servicio de agua,

luz, alcantarillado y gas natural, con área de construcción de 123, 60 mts<sup>2</sup>, ubicado en la Urbanización Algarra III, Sector de la ciudad Zipaquirá, Departamento de Cundinamarca. Lo anterior en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria del presente auto.

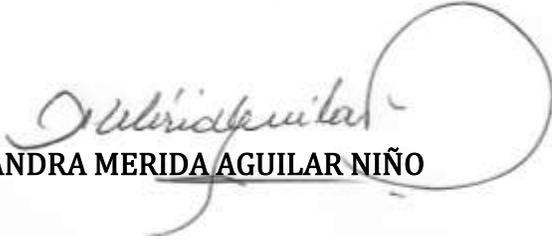
**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, y si vencido el término ordenado en el numeral anterior (10 días) la señora Margarita Rodríguez Triviño (C.C. No.21.165.313) no procede a la restitución de la tenencia de inmueble de manera voluntaria DECRETÈSE el lanzamiento de la demandada Margarita Rodríguez Triviño (C.C. No.21.165.313) del inmueble descrito y su consecuente restitución al demandante GABRIEL GÓMEZ JIMENENZ (C.C. No. 11.333.717).

Para la práctica de la diligencia se comisiona al señor INSPECTOR MUNICIPAL DE POLICIA DE ZIPAQUIRÁ (CUNDINAMARCA). Líbrese el correspondiente Despacho Comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO:** Se condena en costas a la parte demandada, por secretaría liquídense y para ello se señala como agencias en derecho la suma de \$1.000.000 m/cte

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

La Señora Juez,

  
SANDRA MERIDA AGUILAR NIÑO

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE  
ZIPAQUIRÁ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICA A LAS PARTES POR  
ANOTACIÓN

HECHA EN EL ESTADO ELECTRÓNICO No. 21 FIJADO  
HOY 05 DE MAYO DE 2021.

PÁGINA WEB: [WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO](http://WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO)

A LA HORA DE LAS 8:00 A.M.

  
FABIO ISMAEL MURCIA GODOY  
SECRETARIO