



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Departamento del Quindío
Distrito Judicial de Armenia – Circuito Judicial de Armenia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Palacio de Justicia – Edificio Fabio Calderón Botero
Dirección: Carrera 12 n° 20 – 63, primer piso, oficina 126 Torre Central
Ciudad de Armenia en el Departamento del Quindío

Señor/a Usuario/a:

Su correspondencia, memoriales, documentos o actuaciones con destino al proceso por favor envíelos al Centro de Servicios Judiciales para los Juzgados Civiles y de Familia del Circuito Judicial de Armenia al canal de atención que es el correo electrónico institucional de esa oficina habilitado por el Consejo Superior de la Judicatura y la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Quindío:

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

La oficina intermediaria Centro de Servicios entregará lo que usted envíe al Juzgado 3° Civil Municipal de Armenia el día hábil siguiente, también por correo electrónico,
🌀 Usuario/a → Centro → Juzgado 🌀

Por disposición del Consejo Seccional de la Judicatura del Quindío y la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Quindío:
Para ser atendido/a por el Centro de Servicios en su Ventanilla Virtual puede ingresar todos los días hábiles únicamente desde las 7:00 am hasta las 9:00 am con este enlace o link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-judiciales-civil-familia-armenia/atencion-usuario>

Por disposición del Consejo Seccional de la Judicatura del Quindío y la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Quindío:
Para ser atendido/a por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Armenia en su Ventanilla Virtual, puede ingresar solamente para consultar temas de acciones de tutelas y de depósitos judiciales, únicamente los días hábiles viernes desde las 10:00 am hasta las 12:00 md con este enlace o link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-armenia/contactenos>

Proceso Radicado N°: 63 – 001 – 40 – 03 – 003 – 2021-00686– 00.
Asunto: Resuelve Recurso

Armenia, 25 marzo 2022.

1. El asunto por decidir

El recurso ordinario de reposición formulado por la parte demandante, contra el auto del 25 de enero 2022 (doc. 05), notificado por estado del 26 de enero 2022, mediante el cual el Juzgado se abstuvo de admitir la demanda, previas las estimaciones jurídicas que seguidamente se formulan.

2. Síntesis del recurso

La parte demandante argumenta que no se encuentra de acuerdo con ciertas apreciaciones del Despacho y deriva su inconformidad precisando:

1. Conforme al núm 7 del art 90 del código general del proceso tiene derecho a la oportunidad de adicional la prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento.
2. Que el juzgado al hacer referencia de “abstenerse de admitir la demanda” corresponde es a inadmitir por ser sinónimas, por tanto se le conceda el término de cinco días para subsanar la demanda.

Por lo tanto, solicita se reponga el auto recurrido y se proceda con la admisión de la demanda.

De no accederse a los anteriores pedimentos, interpone como subsidiario recurso de apelación en el efecto suspensivo para que sea desatado por el superior.

2.1. Probanza del recurso:

2.1.1 No aporto.

3. Respuesta de la parte ejecutada al recurso

No se surtió el traslado secretarial conforme a los artículos 318 y 319 del Código General del Proceso, en virtud a que dentro del presente trámite no se encuentra trabada la Litis.

4. Las estimaciones jurídicas

a. El trámite del recurso

Se evidencia que la parte demandante dentro de término presentó el recurso de reposición en contra del proveído de fecha 125 de enero 2022 (doc. 05), mediante el cual se abstuvo el juzgado de admitir la demanda dentro del proceso de la referencia

Examinada la cuestión se tiene que es materialmente cierto que (i) se ha mostrado inconformidad por la parte demandante del proveído que abstuvo de admitir la demanda (ii) se han planteado unas argumentaciones jurídicas en sustento de la discrepancia, y (iii) se ha hecho dentro del plazo que legalmente se tiene para el efecto. Señala nuestra Carta Política en su artículo 228: “La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. (...)”. La sub-línea no es del texto original.

Y téngase presente que a partir de la Carta de 1991 el principio de prevalencia del derecho sustancial respecto del derecho procesal impone un cambio de concepción en nuestro sistema jurídico, de repercusiones generales, el procedimiento *“(...) no es un rito aislado, sino que las garantías procesales, como derechos fundamentales, deben estar indefectiblemente vinculada a la efectividad de las normas sustanciales, para lo cual se ha instituido su protección directa e inmediata por parte del juez de tutela.”*

La finalidad del principio en comento, implica que el propósito de la justicia no puede afectarse so pretexto de aplicar reglas procesales, pues trátase de decidir el fondo de los asuntos sometidos a conocimiento de la autoridad judicial, y ello no es que comporte desdeñar el diseño procesal establecido por el legislador, pero lejos está

también de convertirse en “mero formalismo” carente de sentido. En el sentido anterior el profesor Peña Ayazo¹.

De conformidad con el artículo 319 del CGP, se procederá a resolver el recurso interpuesto, toda vez que el mismo no es susceptible de práctica de pruebas.

b. Los requisitos del recurso

Están presentes los supuestos que permiten el examen de la impugnación propuesta, dado que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 318 del C.G.P. se tiene que en el presente asunto se cumple con los requisitos para la viabilidad del recurso de reposición, pues la parte que lo formuló tiene capacidad e interés para interponerlo y se vio afectada con la decisión; la providencia cuestionada es susceptible de dicho medio de impugnación, fue presentado en tiempo y sustentó el recurso.

c. Problema Jurídico.

De conformidad con lo antes expuesto entra el Juzgado entra a resolver el problema jurídico:

¿En el asunto se precisa establecer si se cumplen con los requisitos legales para iniciarse demanda de Restitución de bien inmueble arrendado y hay lugar a proceder con la admisión o inadmisión de la demanda, objeto de reproche?

Para solucionar la pregunta que antecede, se procede a revisar la norma aplicada que desató la inconformidad del recurrente.

El artículo 1973 del Código Civil colombiano estipula:

...“ el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención”...

El artículo 384. Del CGP en cuanto a la restitución de inmueble arrendado en su parte pertinente indica:

... “Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria” ...

Así mismo, el art. 3 de la Ley 820 de 2003:

...“ FORMA DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

a) Nombre e identificación de los contratantes;

b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

¹ PEÑA AYAZO, Jairo Iván. Prueba judicial, análisis y valoración, Consejo Superior de la Judicatura, Escuela Judicial “Rodrigo Lara Bonilla”, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, 2008, p.223 y 224.

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;

d) Precio y forma de pago;

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;

f) Término de duración del contrato;

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato

(la sub-línea no es del texto original)

En esta oportunidad se trae a colación lo mencionado por el Dr. Hernán Fabio López Blanco en cuanto al factor territorial así:

...“Ante todo se debe advertir que la denominación de fuero real no halla su razón de ser en que en los procesos donde se aplica necesariamente se ejerciten derechos reales, sino como referencia al lugar donde está el bien, independientemente de la índole de acción real o personal que se empleó y en busca de facilidad en el desarrollo de pruebas y cumplimiento de las decisiones”...²

5. Caso concreto:

Revisando nuevamente los documentos aportados para iniciar demanda de restitución del bien inmueble arrendado, se tiene que de conformidad con el literal A,D y G del art. 3 de la Ley 820 de 2003 es necesario dentro del contrato de arrendamiento o en este caso la declaración extraproceso debe tener en su contenido :

a) Nombre e identificación de los contratantes;

d) Precio y forma de pago

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato

Se tiene que revisando la declaración extraproceso aportado y tal como se enunció en el auto del 25 de enero 2022 (doc. 05), no existe certeza del nombre de identificación de los contratantes, desconociéndose por tanto las partes que actuaron al momento de arrendar el bien inmueble.

Respecto de la designación de precio y forma de pago tampoco quedó contenido situación que resulta relevante para iniciar la demanda, dado que la causal incoada corresponde a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por último, la designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato, tampoco se encuentra indicada en las declaraciones extra proceso; por cuanto se tiene que en ningún acápite del documento que presente hacer valer como contrato de arrendamiento se señaló los requisitos que debe contener la prueba documental del contrato de arrendamiento.

En la lectura de la declaración extraproceso el Juzgado no puede suponer lo que no trae escrito en él, como quienes son el nombre y la identificación de los contratantes y la forma de pago convenido para los cánones de arrendamiento.

En lo advertido por el recurrente en cuanto a que las declaraciones extraproceso pueden ser objeto de subsanación, por lo que, se tiene que los contratos en este

² Código General del Proceso, parte general pág. 250. Dupres Editores 2017, Bogotá D.C.

caso como el contrato de arrendamiento que se pretende hacer valer con declaraciones extraproceso no reúne los requisitos formales de la ley, por tanto no resulta procedente dar aplicación al art 90 del CGP dado que este hace referencia que se inadmitirá para ser subsanado el escrito de la demanda más no el documento anexo como prueba .

Así las cosas y conforme a lo aclarado mal haría el Juzgado proceder a una inadmisión o admisión de la demanda, cuando estamos frente a la omisión de unos requisitos formales del contrato en sí, donde además no puede ser saneada por una sola parte y que es el pilar fundamental para adelantar la demanda de la referencia, sin dejar de lado que el contrato es ley para las partes (CC 1973; ley 820 de 2003 art 2) y para modificar alguna clausula o contenido del mismo contrato requiere de la voluntad e intención de ambas partes.

Es así que de conformidad con lo expuesto, la declaración extraproceso respecto que presentende hacer valer como contrato de arrendamiento allegado para la restitución de inmueble arrendado no se acopla a alguna de las causales de inadmisión estipulados en el art. 90 del CGP.

Razón por la cual no es posible ordenar una inadmisión de la demanda por eso se mantiene la abstención de admitir por cuanto el contrato no se encuentra conforme el art. 3 de la ley 820 de 2003.

Así las cosas y conforme lo expuesto el Juzgado resolverá de manera negativa el problema jurídico por cuanto la declaración extraproceso aportado, no cumple con los requisitos de identificación conforme a los requisitos de ley

6. Decisión final.

De conformidad con lo expuesto y la documentación aportada en el expediente no quedo demostrado y por ende no salen abantes los argumentos de la parte demandante para proceder con la admisión o inadmisión de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado

Así las cosas, no se procederá a reponer el auto de fecha 25 de enero 2022 (doc. 05), mediante el cual el Juzgado se abstuvo de admitir la demanda.

Desde ya se advierte, que según lo dispuesto por el artículo 318 del Código General del Proceso contra esta decisión no cabe recurso alguno, en lo que toca con los puntos decididos. Como quiera que no se dan los presupuestos fácticos del artículo 365 del CGP., se abstendrá este Despacho de condenar en costas.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de la ciudad de Armenia, en el departamento del Quindío,

RESUELVE

PRIMERO: No reponer para revocar el auto de fecha 25 de enero 2022 (doc. 05), mediante el cual el Despacho se abstuvo de admitir la demanda de la referencia, por las razones de orden legal aducidas.

SEGUNDO: Advertir, que contra esta decisión no cabe recurso alguno, en lo que toca con los puntos decididos.

TERCERO: No condenar en costas.
/Egh

Inhábiles 26 y 27 marzo 2022
Se notifica por estado el 28 marzo 2022

Firmado Por:

Karen Yary Caro Maldonado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **fafdb0d48ebef6e2cec9b1141842ae66878c38d4ef4f1100e09a387e29b284f5**
Documento generado en 25/03/2022 10:14:22 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>