

**Constancia Secretarial:** Del 3 al 7 de septiembre de 2020, corrió el término de ejecutoria del auto anterior (pag. 36 c. único), en término el apoderado judicial de la parte demandante presento recurso de reposición.

Corrieron los días: 3,4 y 7 de septiembre de 2020

A Despacho para resolver. 04 de noviembre de 2020.

Floralba Rodriguez Ortiz  
Secretaria

---



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**

Proceso Radicado N°: 63 – 001 – 40 – 03 – 003 – 2020-00262– 00.

Asunto: Resuelve Recurso

Armenia, 04 noviembre 2020.

### **1. El asunto por decidir**

El recurso ordinario de reposición formulado por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto del 01 de septiembre de 2020 (pag. 36 c. único), notificado por estado del 02 de septiembre de 2020, mediante el cual el Despacho se abstuvo de admitir la demanda, previas las estimaciones jurídicas que seguidamente se formulan.

### **2. Síntesis del recurso**

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

1. El Código General del Proceso, no tiene prevista la figura de “abstenerse de admitir demandan”, solo está prevista la admisión, inadmisión o rechazo.
2. Para el caso concreto, se tiene que el contrato se suscribió en la ciudad de Armenia, la autenticación del contrato se efectuó en la ciudad de Armenia, donde además fue anexado con la demanda el certificado de tradición del bien inmueble, copia de la escritura pública de compraventa, copia del pago de impuesto predial donde se determina el lugar de ubicación de dicho bien inmueble.

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

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 el apoderado judicial del demandante dentro de término presentó el recurso de reposición en contra del proveído de fecha 01 de septiembre de 2020 (pág. 36 c. único), 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 Ayazo<sup>1</sup>.

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**

---

<sup>1</sup> 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.

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.

Artículo 28 numeral 7 del CGP. *“En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante”...*

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;*

*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 empelo y en busca de facilidad en el desarrollo de pruebas y cumplimiento de las decisiones”...<sup>2</sup>*

## **5. Caso concreto:**

Revisando nuevamente los documentos aportados para iniciar demanda de restitución del bien inmueble arrendado, se tiene que es cierto que acompañaron como anexos a la demanda documentos como el certificado de tradición del bien inmueble, copia de la escritura pública de compraventa, copia del pago de impuesto predial.

Ahora de conformidad con el literal B del art. 3 de la Ley 820 de 2003 es necesario dentro del contrato de arrendamiento la identificación del inmueble objeto del contrato.

Para lo cual se tiene que revisando el contrato de arrendamiento aportado y tal como se enuncio en el auto del 01 de septiembre de 2020 (pag. 36 c. único), no existe certeza de la ubicación del inmueble, desconociéndose por tanto el factor territorial para establecer la competencia.

Por cuanto en ningún acápite del contrato aportado se señaló que los demás documentos aportados como anexos con la demanda hacen parte integra de dicho contrato.

Si bien es cierto, el abogado recurrente enuncia que no hay lugar a la abstención de admitir la demanda por cuanto no está señalada en la norma; mal haría el Juzgado proceder a una inadmisión, cuando estamos frente a la omisión de unos requisitos formales del contrato en sí y mas no de requisitos formales de la misma demanda.

---

<sup>2</sup> Código General del Proceso, parte general pag. 250. Dupres Editores 2017, Bogotá D.C.

Y 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 cláusula o contenido del mismo contrato requiere de la voluntad e intención de ambas partes.

Es así que de conformidad con lo expuesto el 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 el Juzgado no haya inadmitido la demanda y se mantiene en la posición de abstenerse de admitir por cuanto el mismo 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 el contrato de arrendamiento aportado, no cumple con los requisitos de identificación plena para determinar la ubicación del bien inmueble en cuanto al factor territorial y así determinar la competencia para conocer del proceso.

## **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

Lo anterior, teniendo en cuenta que si bien se aportaron diferentes documentos para acreditar la ubicación del inmueble, mal haría el Juzgado en proceder a tenerlos en cuenta como parte íntegra del contrato de arrendamiento allegado, por cuanto así no fue acordado por las partes del mencionado contrato.

Por lo tanto, no se procederá a reponer el auto de fecha 01 de septiembre 2020 (pag. 36 c. único).

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 01 de septiembre 2020 (pag. 36 c. único), mediante el cual el Juzgado se abstuvo de admitir la demanda para iniciar proceso de restitución de bien inmueble arrendado, 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

Se notifica por estado el 05 noviembre 2020

**Firmado Por:**

**KAREN YARY CARO MALDONADO  
JUEZ  
JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE ARMENIA-  
QUINDIO**

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:

**ba5f10c5e3d92731db228e100e12f6b30fc04c44a44a171ead0d567b57606168**

Documento generado en 04/11/2020 10:38:35 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**