



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](mailto:cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co)

La oficina intermediaria Centro de Servicios entregará, también por correo electrónico, al Juzgado 3° Civil Municipal de Armenia, lo que usted envíe.

🌀 Usuario/a → Centro → Juzgado 🌀

**Constancia Secretarial:** Del 21 al 23 de junio de 2021, corrió el término de ejecutoria del auto anterior (pag. 18-19 doc. 05), en término la apoderada judicial de la parte demandante presento recurso de reposición.

Corrieron los días: 21,22 y 23 de junio de 2021

Proceso Radicado N°: 63 – 001 – 40 – 03 – 003 – 2021-00294– 00.

Asunto: Resuelve Recurso

---

Armenia, 12 julio 2021.

### 1. El asunto por decidir

El recurso ordinario de reposición formulado por la apoderada judicial de la parte demandante, contra el auto del 17 de junio de 2021 (pag. 18-19 doc. 05), notificado por estado del 18 de junio de 2021, mediante el cual el Juzgado se abstuvo de admitir la demanda, previas las estimaciones jurídicas que seguidamente se formulan.

### 2. Síntesis del recurso

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

1. Es claro que el contrato si estableció el lugar y fecha de celebración del contrato, el cual era la ciudad de Armenia y fecha mayo 27 de 2009.
2. En el contrato de arrendamiento de local comercial, no solo se establece la ciudad de Armenia como lugar y fecha de celebración del contrato, sino también que se instituye la dirección donde se encuentra ubicado el bien inmueble, por ende el aludido contrato cumple a cabalidad con la normativa que establece el art. 28 numeral 7 del CGP.

3. En cuanto al art. 3 literal b) de la Ley 820 de 2003, se puede avizorar que el contrato fue celebrado en la ciudad de armenia y si cumple a cabalidad con el requisito de la citada norma
4. Considera que se presentó por el Juzgado una omisión en el estudio pormenorizado del contrato allegado para establecer el grado de certeza, en cuanto a que quedó plasmado que el lugar de celebración del contrato era la ciudad de Armenia.

Se presenta con la abstención para admitir la demanda una vulneración al derecho fundamental al acceso a la administración de justicia.

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 apoderada judicial del demandante dentro de término presentó el recurso de reposición en contra del proveído de fecha 17 de junio de 2021 (pag. 18-19 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 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**

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:*

---

<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.

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 empleó 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 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.

Se tiene que revisando el contrato de arrendamiento aportado y tal como se enunció en el auto del 17 de junio de 2021 (pág. 18-19 doc. 05), 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 la ubicación del bien era la ciudad de Armenia departamento del Quindío.

En la lectura del contrato el Juzgado no puede suponer lo que no trae escrito en él como que la ciudad donde está el inmueble es la ciudad de Armenia.

En lo advertido por la recurrente en cuanto a que la ubicación del inmueble es la ciudad de Armenia, toda vez que ésta se deriva de lo que aparece en el contrato como lugar y fecha de la celebración del contrato, se tiene que los contratos en este caso como el contrato de arrendamiento celebrados por las partes se pueden llevar a cabo en cualquier ciudad o en cualquier lugar, lo que no conlleva que la ubicación del bien objeto de arrendamiento se encuentre ubicado en dicha ciudad.

---

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

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 y no de requisitos formales de la demanda, 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 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 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

Así las cosas, no se procederá a reponer el auto de fecha 17 de junio de 2021 (pág. 18-19 doc. 05), mediante el cual el Juzgado se abstuvo de admitir la demanda.

Por último, se rechaza de plano recurso de apelación que fue interpuesto en subsidio, dado que conforme el art 321 del C.G.P., dispone:

*“(...) Artículo 321. Procedencia. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.  
También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: (...)” (Subrayado por el despacho).*

Con fundamento en lo anterior y verificado el expediente se tiene que dicha providencia no es susceptible del recurso invocado; toda vez que, se trata de un proceso de mínima cuantía (Artículo 9º CGP en armonía con el Art. 17-1 del CGP.).

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 17 de junio de 2021 (pag. 18-19 doc. 05), notificado por estado del 18 de junio de 2021, mediante el cual el Despacho se abstuvo de admitir la demanda de la referencia, por las razones de orden legal aducidas.

**SEGUNDO:** Rechaza de plano el recurso de apelación.

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

**CUARTO:** No condenar en costas.

/Ljrp

Se notifica por estado el 13 julio 2021

**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:

**28680b208a9cbb7e2951d10d95c9da2c98c9f3163daf8db03415c93bc405010f**

Documento generado en 12/07/2021 07:47:22 AM

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