República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	**2021-00713**
Proceso	Verbal Sumario
Asunto	Inadmite demanda

Estudiada la presente demanda, considera el Despacho que de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso y decreto 806 de 2020, se hace necesario inadmitirla, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsanen los siguientes requisitos:

1. Deberá la parte actora allegar un nuevo poder en donde se señale de forma clara e inequívoca, el tipo de demanda que pretende instaurar, pues se advierte que se limita a señalar que se trata de un proceso verbal sumario, en el qué pretende se declare o se determine que el día 31 de julio de 2021 es la fecha de TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en la Calle 44- San Juan # 78-29; pero además, hace referencia a que pedirá la DECLARATORIA DE NULIDAD de todas las cláusulas y actuaciones de la arrendadora que se demuestren abusivas en el proceso, especialmente las relacionadas con la cláusula penal, cobro de honorarios pre-jurídicos, facturación de multas por incumplimiento y en general, las que demuestren la ausencia del consentimiento informado a la que tiene derecho el arrendatario y la arrendataria solidaria en el contrato antes descrito; ello sin contar con que en las pretensiones hace referencia a la REGULACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO; siendo que cada uno de estos procesos giran por cuerdas procesales y sustanciales diferentes que no permiten ser acumulados, según las reglas del artículo 88 del CGP, por lo que la demanda y ele poder debe girar solo en torno de uno de estos procesos.

2. En caso de realizar un nuevo poder sin presentación personal ante Notaría, deberá evidenciarse que ha sido enviado mediante mensaje de datos del correo perteneciente a quien obra como poderdante.

3. En atención a lo reglado en el artículo 590 del Código General del proceso y teniendo en cuenta el tipo de demanda que pretende instaurar, se servirá adecuar el escrito de medidas cautelares que allega, en tanto solicita: "DECRETO MEDIDA PREVIA INNOMINADA Y PROVISIONAL (ART 590 CGP)", "MEDIDA PREVIA URGENTE", "MEDIDA PREVIA INNOMINADA", por ser totalmente ajena al tipo de asunto que se pretende adelantar, y por más, notoriamente improcedente, pues la Ley 820 de 2003 enseña cómo hacer la entrega de bienes arrendados a través de los Inspectores de Policía, cuando el arrendador se niega

recibir, pero para ello el arrendatario debe acreditar ciertos requisitos que, según las pruebas aportadas, se echan de menos.

4. Se servirá indicar en el encabezado de la demanda, de forma clara e inequívoca, el tipo de demanda que pretende instaurar, según lo indicado en el numeral 1ro.

5. Aclarará los hechos 2º, 3º, 4º, 5º y 6º de la demanda, en el sentido de precisar que es lo quiere significar con lo allí enunciado, teniendo en cuenta que lo que de estos hechos se desprende, son más unas apreciaciones realizadas por el apodero de la parte actora, que unos fundamentos de hecho de la demanda que se pretende instaurar. Debe tener presente el apoderado que los hechos deben girar única y exclusivamente en torno al tipo de proceso que pretenda adelantar, sin que vuelva a incurrir en la inadecuada mezcla que ahora presenta, tal como se indicó en el numeral 1ro.

6. En atención a lo señalado en el numeral 1ro precedente y teniendo en cuenta que la demanda es el primer y más importante acto de parte, y que es allí donde se deben señalar con total claridad y precisión los hechos que dan lugar a las pretensiones de la demanda, la parte actora dará cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5º artículo 82 del Código General del Proceso.

7. Teniendo en cuenta el tipo de demanda que pretenda adelantar, dirá por qué razón y con qué finalidad hace referencia en el hecho 10 de la demanda, a que los señores DAVID MEJÍA ZAPATA Y DEISY ALEMÁN DÍAZ, rindieron unos testimonios extra juicio, y para qué los allega al proceso.

8. Dirá qué tiene que ver con el objeto de esta demanda, lo señalado en los hechos 12, 13, 14 y 15; o en su defecto, los adecuará o excluirá si resultan inconducentes según el proceso que se pretenda adelantar, tal como se indicó en el numeral 1ro anterior.

9. Deberá redactar las pretensiones con la técnica correspondiente de cara al tipo de proceso que escoja adelantar, se precisarán las peticiones principales de la demanda, así como las que solicita como consecuencia de aquellas y las subsidiarias, de tal forma que correspondan al tipo de proceso instaurado y que permitan ser acumuladas, según las reglas del artículo 88 del CGP.

10. En el acápite de pruebas, dirá por qué señala que allega "CONTRA MAXINBIENES PARA SOLICITUD DE MEDIDA PREVIA" y "SOLICITUD TESTIMONIO ANTICIPADAO ART. 188 CGP, PROCESO CONTRA MAXINIEBENE PARA SOLICITUD DE MEDIDA PREVIA, si dichos escritos no obran en el expediente virtual.

11. Precisará sobre que versará el interrogatorio de parte solicitado y cuál es el objeto de esta prueba.

12. Respecto de la exhibición de documentos, deberá darle aplicación al artículo 266 del C.G.P., pues no se expresó lo que se pretende demostrar ni afirmó que el documento o la cosa se encuentra en poder de la persona llamada a exhibirlos, su clase y la relación que tenga con aquellos hechos.

13. Respecto de los testimonios solicitados, deberá enunciar concretamente los hechos objeto de prueba sobre los cuales declarará cada uno de los testigos de conformidad a lo reglado en el artículo 212 del C.G.P.

14. En cuanto a la nueva petición allegada por la parte demandante, tal como se le señaló en numeral 3º de esta providencia, se itera, las medidas cautelares solicitadas deberán ceñirse al tipo de demanda que se pretenda instaurar, según lo indicado en el numeral 1ro anterior.

15. Adecuará el encabezado de la demanda según lo indicado en los numeral 1 y 4 anteriormente citados, y además tendrá presente que el encabezado de la demanda es **solo para la identificación de la naturaleza del proceso, partes, su domicilio y apoderado**; lo citado como objeto del proceso no solo confunde, sino que también presenta una **indebida acumulación de pretensiones**, pues el apoderado de la parte actora pasa por alto que no puede acular pretensiones propias de un **declarativo por nulidad**, con pretensiones de un **proceso contractual** por cumplimiento o resolución del contrato, con otro asunto de **regulación de canon de arrendamiento**, puesto que cada uno de ellos tiene sus propias reglas procesales y su objeto es diferente, así el contrato sea el mismo.

16. El apoderado tendrá presente que en Colombia no existe norma alguna que regule el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales, por lo que debe aplicarse lo que las partes acuerden, o en su defecto, acudir al proceso de REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO, puesto que la Ley 820 de 2003 únicamente regula o limita dichos aumentos para contratos relativos a viviendas; lo anterior conforme a los artículos 518 a 524 del C. de Comercio, por tanto; si lo que pretende es que se adelante este tipo de procesos, EL PODER, LOS HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA, deben adecuarse a la naturaleza de este asunto, pues de lo contrario, toda alusión o pretensión dirigida en tal sentido, debe ser excluida, pues este tipo de procesos no permite que se le acumule con ningún otro (art. 88 CGP).

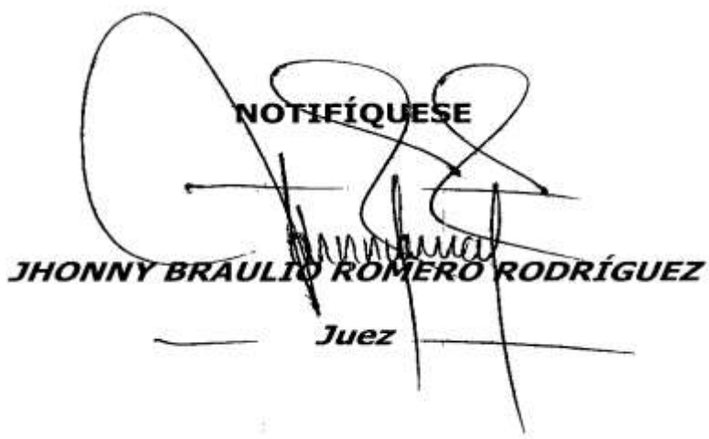
17. De conformidad con el artículo 24 de la Ley 820 de 2003, la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario puede pedirse de manera unilateral, según lo dispuesto en el numeral 4to, dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso

escrito dirigido al arrendador a través de servicios postal, con antelación de tres meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Asimismo, según el numeral 5to, a la fecha del vencimiento del término inicial o sus prórrogas, siempre y cuando el previo aviso se remita por servicio postal autorizado con tres meses de anticipación.

Por tanto, de dirigirse la demanda a que se declare la TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO por una de estas causales, en los HECHOS y PRETENSIONES se indicará con total precisión:

a) Cuál de estas dos causales será la invocada.
b) Cuándo vencía el término inicial del contrato.
c) Cuándo se envió el aviso de terminación.
d) Por qué medio postal se envió el aviso.
e) Se aportará prueba del aviso y su remisión.
f) Se aportará aprueba del pago del pago de la indemnización, según la causal invcocada.

18. Deberá pronunciarse expresamente frente a los requisitos aquí exigidos, y aportar un **nuevo escrito íntegro de demanda** en el que los incluya, esto en aras de facilitar el estudio de la misma para todos los sujetos procesales.



Firmado Por:

Jhonny Braulio Romero Rodriguez
Juez Municipal
Civil 006
Juzgado Municipal
Antioquia - Medellin

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: **ee6d0d7cdfbfc3638832782ba860806c5d5539c611a83aac95bd947ed5c11f0f**
Documento generado en 04/08/2021 12:03:40 PM

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