

Constancia: Le informo Señora Juez que, una vez revisada la base de datos del Consejo Superior de la Judicatura sobre antecedentes disciplinarios, no aparecen registradas sanciones en contra del apoderado judicial de la parte demandante Dr. Gilberto Elías Castrillón Zuluaga. A Despacho para lo que estime pertinente.

Medellín, 22 de noviembre de 2022

LUCAS NAVARRO

Oficial Mayor

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés de noviembre de dos mil veintidós.

Proceso	Verbal - Regulación de Canon
Demandante	Asociación Cristina Femenina
Demandado	Corporación Educativa ITSE
Radicado	05001 40 03 028 2022 01350 00
Providencia	Inadmite demanda

La demanda VERBAL de REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO, instaurada por la ASOCIACIÓN CRISTINA FEMENINA, en contra de la CORPORACIÓN EDUCATIVA ITSE, se **INADMITE** para que dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo subsiguiente, la apoderada judicial de la parte actora cumpla los siguientes requisitos:

1. Teniendo en cuenta que el Art. 519 del Código de Comercio preceptúa que “*Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos*” (Subrayas con intención), deberá señalar claramente tanto en hechos como en pretensiones, lo siguiente:
 - La fecha de renovación del contrato de arrendamiento.
 - El periodo contractual del que se pretende la regulación del canon de arrendamiento, es decir, el momento en el cual surgió la diferencia contractual.

En ese sentido explicará por qué razón aduce que el 18 de enero de 2022 surtió la diferencia entre las partes, si se observa en las pruebas arrimadas que el incremento en el canon se persigue desde septiembre de 2021.

2. Aclarará si el canon actual continúa en \$7.650.189, ya que la factura que se aporta data de enero de este año.
3. Precisaré las pretensiones de la demanda, individualizando el bien del dado en arrendamiento y el contrato que se quiere regular.
4. Replanteadas nuevamente las pretensiones de la demanda, adecuaré el acápite de cuantía, de conformidad con el Art. 82-9 del C. G. del P., en concordancia con el Art. 26 ibídem.

5. Corregirá el hecho octavo en cuanto a la fecha del primer comunicado allí referido.
6. Integrará el contradictorio por pasiva con los señores CARLOS ALBERTO PÉREZ LONDOÑO – como persona natural –, y RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ, en su calidad de coarrendatarios, y con la señora DOLFARY YORLENY RUIZ OSPINA, como codeudora solidaria, por considerarse un litisconsorcio necesario.

Dependiendo del cumplimiento del anterior requisito, adecuará el escrito de la demanda, e incorporará los documentos y datos que sean necesarios para su admisión, entre los que se encuentra poder para iniciar la acción en contra de dichas personas.

7. Acreditará que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad frente a los coarrendatarios y la deudora solidaria (Art. 90 Núm. 7 del C.G.P.)
8. Arrimará un nuevo poder por mensaje de datos que i) cumpla la exigencia contenida en el inciso segundo del artículo 5 del referido Decreto: *“En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.”*, y ii) se indique sin lugar a dudas la acción que se va a adelantar, ya que se faculta al abogado a presentar una *“demanda ejecutiva”*.
9. El dictamen pericial deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, esto es, contener la totalidad de las declaraciones e información que allí se consagra.
10. Explicará por qué afirma en el hecho sexto que *“el valor del metro cuadrado por arriendo del inmueble en referencia corresponde a la suma de \$50.000, es decir, que el valor por arriendo debería ser de veinte millones de pesos (\$20.000.000)”*, ya que ello no se desprende del dictamen pericial anexado:

VALOR ADOPTADO ARRIENTO POR METRO CUADRADO MES		
METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS	VALOR POR m2	VALOR TOTAL
848m ²	22.416	18.017.248

11. Se entiende que el periodo contractual que se pretende regular es el iniciado el 20 de febrero de 2022. Ahora, no se observa en el dictamen pericial arrimado que el valor del canon de arrendamiento se haya dictaminado para esa fecha.

Igualmente, aclarará por qué pide la regulación del canon sobre la suma de \$20.000.000, y no acata lo determinado en dicha experticia.

12. Conforme al Art. 245 del C. G del P., afirmará si las versiones originales de los documentos escaneados, y que fueron allegados con la demanda, están bajo su custodia o dónde se encuentran los mismos.

13. Acreditará el envío de la demanda y sus anexos a los demandados, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, y arrimará la respectiva prueba de entrega a fin de una eventual aplicación del inciso final de dicha norma. De la misma manera deberá proceder con el memorial mediante el cual se subsane requisitos y sus anexos.

Se insta al abogado accionante a subsanar los requisitos ya que esta es la TERCERA VEZ que el despacho conoce de esta demanda, habiéndose inadmitido las anteriores por los mismos motivos.

NOTIFÍQUESE,

15.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
Medellin - Antioquia

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: **1c7923d2ce83d94647417e981be1852010563ccd33b2d5c51785280c54139b8f**
Documento generado en 23/11/2022 07:24:54 AM

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