

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco de agosto de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal Sumario – Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Ernestina Barrera
Demandado	Nubia Zoraida Romero Castillo
Radicado	05001 40 03 028 2023 01110 00
Providencia	Rechaza demanda

ERNESTINA BARRERA, a través de apoderado judicial, presenta demanda VERBAL SUMARIA – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de NUBIA ZORAIDA ROMERO CASTILLO.

El Despacho por auto del 10 de agosto del año que transcurre INADMITE la demanda, por adolecer de los defectos señalados en el mismo, para que la parte actora procediera a subsanarlos. La parte demandante presentó memorial mediante el cual intentó corregir dichas anomalías, más no los subsanó debidamente, por las razones que seguidamente se indicarán:

- **Requisitos No. 4 y 5**

Pedía que se explicara la forma en que calculó el incremento al canon de arrendamiento, ya que la Ley 820 de 2003 establece *“el ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon”*, pero en el hecho segundo se aplica el IPC del mismo año en que debe realizarse el incremento.

Dependiendo de lo anterior debía señalar de forma clara y discriminada los periodos mensuales debidos, indicando el valor del canon de cada uno.

Para subsanar el abogado explica que *“El incremento para vivienda es el IPC, y se calcula por el ciento por ciento para el año...”*

Ahora bien, en el contrato de arrendamiento se pactó expresamente que cada doce (12) meses de ejecución *“el valor del canon de arrendamiento será ajustado en una proporción igual a [de acuerdo a lo que convengan las partes], sin exceder en todo caso el limite máximo de reajuste fijado por la ley.”*

Si bien la cláusula no fue correctamente redactada ya que no se reemplazaron las instrucciones del formato o minuta (entre corchetes), se entiende que las partes pactaron el incremento en según el limite fijado por la Ley, en este caso, la Ley 820 de 2003.

Ahora, es cierto que el canon incrementa con forme al 100% del IPC pero del año calendario inmediatamente ANTERIOR – NO el IPC del mismo año en que se va a hacer el incremento como fue explicado al subsanar el requisito.

Así, a modo de ejemplo, para el 6 de noviembre de 2016 operaba el incremento según el IPC del año 2015, esto es, 6,77; para el 6 de noviembre de 2017 operaba el incremento según el IPC del año 2016, esto es, 5,75, y así sucesivamente.

De esa forma, las sumas informadas por el togado no se ajustan a lo pactado. Tales valores se obtienen con una operación matemática simple, por lo que el Despacho no encuentra justificación para los valores dados por el accionante.

Ello es relevante, ya que de ello depende de que la parte accionada sea escuchada o no en el proceso y que eventualmente se dé paso a la respectiva demanda ejecutiva.

En ese sentido el numeral 4 del Artículo 82 del C.G.P. señala: “*Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*” Y el numeral 5 del mismo artículo establece que los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones deben estar debidamente determinados, regla que procura facilitar el ejercicio del derecho de defensa y contradicción del ejecutado. **El actor, debe pues, exponer los hechos con conocimiento, fidelidad y discernimiento.**

La parte actora cuenta con amplios plazos para preparar la demanda, por lo que se espera que mínimamente aporte los valores reales adeudados.

Así las cosas, se establece que la parte solicitante no cumplió a cabalidad los requerimientos realizados por el Despacho, y como frente a lo anterior no es viable más inadmisiones o requerimientos, puesto que nuestro ordenamiento procesal vigente no contempla esta posibilidad, se rechazará de plano la demanda, para que se promueva en debida forma.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD EN MEDELLÍN,

RESUELVE:

Primero: RECHAZAR la presente demanda antes referenciada, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Segundo: ARCHIVAR las diligencias una vez quede en firme la presente decisión, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

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: **bd220a15cb8ad7e2c6629ac7981b88369f1b437510b94d4cb855f5d50aaf099f**

Documento generado en 25/08/2023 08:38:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>