

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, once de junio de dos mil veintiuno

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Francisco Antonio Montoya Roldán
Demandado	Héctor Abad Gil Marín
Radicado	05001 40 03 028 2021 00620 00
Providencia	Rechaza demanda

FRANCISCO ANTONIO MONTOYA ROLDÁN, a través de apoderado judicial, presenta demanda EJECUTIVA SINGULAR (Cánones de Arrendamiento) en contra de HÉCTOR ABAD GIL MARÍN, MARÍA INÉS MANOTAS ACUÑA y YANETH MARINA MÉNDEZ COCHERO.

El Despacho por auto del 28 de mayo de 2021 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. 2 y 3**

Exigía que se diera aplicación a los artículos 3 y 6 del Decreto 579 de 2020, si era el caso.

El apoderado accionante responde que dicho Decreto no es aplicable *“en aras de que el bien inmueble arrendado se encuentra destinado a vivienda urbana”*, como entendiendo que dicha norma solo aplica a los inmuebles arrendados con destinación comercial.

No obstante, es claro que las medidas allí consagradas aplican también para los contratos de arrendamiento celebrados para inmuebles con destinación habitacional (Ley 820 de 2003).

Por otro lado, el Decreto 579 de 2020 busca que el arrendador y el arrendatario logren acuerdos especiales para lograr el pago de los cánones de arrendamiento que se causen únicamente durante la vigencia de las medidas, es decir, para las rentas que se causen desde el 15 de abril al 30 junio de 2020.

Lo anterior implica que la parte actora debió 1) pronunciarse sobre el acuerdo al que debía llegar con los arrendatarios, y 2) ajustar el cobro de intereses para los cánones causados en el referido lapso, más no ocurrió así.

- **Requisito No. 4**

Pedía que se adecuara las pretensiones de la demanda indicando de forma clara y discriminada los periodos mensuales adeudados y el valor del canon de arrendamiento para cada uno. Igualmente, que se señalara la fecha exacta a partir de la cual se pretende el cobro de los intereses moratorios para cada uno de los cánones adeudados, teniendo en cuenta la modalidad de pago establecida en el contrato.

La fecha de iniciación del contrato es 7 de junio de 2019, y se entiende es este día el que debe marcar las mensualidades correspondientes. De esa manera, el primer periodo iría del 7 de junio al 6 de julio de 2017, el segundo del 7 de julio al 6 de agosto de 2017, y así sucesivamente.

Sin embargo, el apoderado accionante al subsanar requisitos inexplicablemente indica el día 3 de cada mes como fecha de inicio de cada periodo: 3/08/2019 a 3/09/2021, 3/09/2021 a 3/10/2021, etc. Luego, se genera mayor confusión al manifestar que “La fecha frente a la cual se causa intereses en cada canon de arrendamiento es el día tres -3- de cada mes”, con lo cual la parte actora desconoce no solo la fecha iniciación del contrato, sino también el plazo con el que los deudores contaban para pagar cada canon de arrendamiento (tres primeros días de cada mes, según la cláusula segunda).

Ahora, resulta curioso que en el contrato de arrendamiento al lado de la firma de los testigos se haya anotado de forma manuscrita: “empieza a regir a partir del 11 de junio de 2019”, lo cual afectaría el plazo de la obligación y el consecuente cobro de intereses.

- **Requisito No. 5**

En cuanto a los intereses moratorios, en el contrato se estableció una tasa del 3% mensual, lo cual supera los límites de usura, tal como se advirtió al apoderado accionante.

Ante ello el abogado no tiene claro qué tasa aplicar: inicialmente plantea el 1,43% mensual, luego el 6% anual y finalmente lo deja a consideración del Juzgado, no correspondiéndole a este último formular las pretensiones de la demanda.

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.**

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 inadmisión 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 Y CÚMPLASE,

15.

Firmado Por:

SANDRA MILENA MARIN GALLEGO

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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: **2c56fa38602b404190198cba6c5abb46c48fcf7feb7a61328617693985b5bb26**
Documento generado en 11/06/2021 06:55:00 AM

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