

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, catorce de diciembre de dos mil veintiuno.

Proceso	Restitución Inmueble Arrendado
Demandante	Edificio Central P.H.
Demandado	Ramiro Argáez Durango y otra
Radicado	05001 40 03 028 2021 01459 00
Providencia	Inadmite demanda

Incoada por EDIFICIO CENTRAL P.H., la presente demanda VERBAL SUMARIA de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de RAMIRO ARGÁEZ DURANGO y NUBIA DEL SAGRARIO ÁLVAREZ FORONDA, de conformidad con lo estipulado en el Art. 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la misma para que en el término de cinco (5) días la parte demandante cumpla con los siguientes requisitos so pena de rechazo:

1. 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.
2. Invoca TRES causales para la restitución del inmueble: i) el desahucio, ii) la “mora” en el pago de los cánones de arrendamiento por “no realizar de forma adecuada la consignación extrajudicial”, y iii) el subarriendo del bien.

En ese sentido deberá formular de forma específica, detallada y diferenciada los respectivos hechos que fundamenten cada una de las causales **y las normas en que se fundamentan**, si insiste en invocarlas todas. En cuanto al subarriendo del bien deberá anexar las pruebas que pretenda hacer valer (art. 82-6 y 84-3 del C.G.P.)

Igualmente, teniendo en cuenta que son causales diferentes y el resultado del proceso depende de su demostración, hará una debida **acumulación de pretensiones** (Art. 88 Ibidem)

3. Teniendo en cuenta que se trata del arrendamiento de un **local comercial**, frente a la causal de desahucio (preaviso para la entrega), no se observa en el aviso arrimado que se haya invocado alguna de las causales que consagra el artículo 518 del Código de Comercio o que se haya realizado dicha actuación en la forma establecida por el artículo 520 de la misma norma.

Por lo tanto, explicará con base en qué la administración del EDIFICIO CENTRAL P.H. decidió dar por terminado de forma unilateral dicho contrato.

4. Explicará las condiciones de tiempo y modo en las cuales opera el subarriendo alegado, ya que en el hecho 11 se limita a hacer una mención general de dicha causal, más no especifica cómo se presenta la misma. Igualmente aportará las pruebas que posea al respecto.

5. Explicará el hecho 13 de la demanda ya que reconoce que los demandados han continuado realizando los pagos de los cánones de arrendamiento directamente a la cuenta bancaria del Edificio, pero luego afirma que *“ocupan el local comercial con mora en el pago”*. Además, en el contrato de arrendamiento no se observan reglas o instrucciones con respecto a la forma en que debía ser realizado dicho pago.

En ese sentido no se entiende por qué se invoca el artículo 10 de la ley 820 de 2003, el cual aplica *“cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago”*.

6. Arrimará la prueba de que los arrendatarios recibieron el comunicado sobre la no renovación del contrato de arrendamiento (desahucio).
7. Precisaré contra quién se dirige la demanda ya que en el encabezado se indica RAMIRO ARGÁEZ DURANGO y NUBIA ÁLVAREZ FORONDA; en el hecho segundo se aclara que esta última suscribió el contrato realmente como fiadora y no coarrendataria como aparece en el papel, y en las pretensiones se hace referencia únicamente a *“la parte demandada”*.

Si la señora ÁLVAREZ FORONDA es *“realmente”* fiadora y no ostenta la tenencia del bien, no sería la llamada a restituir el mismo.

8. Indicará expresamente en las pretensiones de la demanda el inmueble objeto del proceso.
9. Explicará por qué afirma en el hecho doce de la demanda que *“en junio de 2020”* se cumplió la vigencia del contrato de arrendamiento, si el mismo tiene como fecha de inicio el 1 de agosto de 2005 con una vigencia de 1 año.
10. En el contrato de arrendamiento de local comercial se estableció que el precio incrementaría *“acuerdo de las partes”*, sin embargo, no hay una ley en específico que regule el incremento del canon frente a locales comerciales. En ese tipo de contratos la regulación del incremento depende exclusivamente de lo pactado por las partes.

Por lo tanto, explicará con base en qué se cobra un canon de arrendamiento muy superior al pactado inicialmente (hecho segundo y tercero). En ese sentido aportará los documentos idóneos u otro tipo de pruebas que soporten dicho aumento.

Ahora, en el comunicado del 27 de febrero de 2020 se denota una imposición en cuanto al valor del canon de arrendamiento por parte del Consejo de Administración del Edificio y no precisamente ese *“acuerdo de las partes”*.

Lo anterior para efectos de una futura aplicación del inciso segundo del artículo 384 del C.G.P.

11. Explicará con qué propósito aporta tres copias del comunicado del 27 de febrero de 2020.

12. Acreditará el envío de la demanda y sus anexos a los demandados, de conformidad con el artículo 6 del Decreto 860 de 2020, 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.

13. Allegará poder que cuente con la diligencia de **presentación personal** de que trata el artículo 68 del Decreto 960 de 1970 por parte de la poderdante (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015), o se conferirá uno por **mensaje de datos**, tal como lo permite el artículo 5 del Decreto 806 de 2020. Si se opta por mensaje de datos, el mismo debe aportarse en el mismo formato en que fue generado o en algún otro que lo reproduzca con exactitud (art. 247 del C.G.P.).

Se aclara que un poder elaborado en papel, luego digitalizado y convertido a PDF no es uno conferido por “mensaje de datos” ni mucho menos sule las condiciones de autenticidad que exige el referido Decreto.

Dados los requisitos exigidos, integrará la demanda en un nuevo escrito en formato PDF (numeral 3 del Decreto 806 de 2020).

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: **958bc73fe85df644786e6bf12e086c81287d2f5823b0f67e7d957c85bee1de85**

Documento generado en 14/12/2021 07:59:53 AM

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