JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de agosto de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00885

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1.- Advierte el Despacho que en la demanda la parte actora manifiesta haber celebrado un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana con el señor Luis Arturo Osorio Jaramillo sobre la bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-371208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y de igual forma, relaciona este en el acápite de pruebas.

No obstante, una vez revisado los anexos de la demanda, encuentra el Despacho que él no fue aportado, razón por la cual, deberá satisfacerse el requisito previsto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, y tendrá que aportarse prueba documental de la relación jurídica con base en la cual las demandantes entregaron a las demandadas la tenencia del inmueble objeto de restitución, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, en donde deberán identificarse todos los elementos necesarios, esenciales y accidentales de la relación contractual de arrendamiento.

De igual forma, teniendo en cuenta que en la demanda la parte actora manifiesta que en el contrato de arrendamiento no se pactó término para su duración, se le recuerda que la Doctrina al respecto ha señalado que *"(…) cuando se señala un precio al contado, el uso y goce no puede ser perpetuo, sino limitado en el tiempo, ya que se entiende que no se puede proporcionar un disfruto perpetuo, por contrariar la índole misma del arrendamiento"*[1], razón por la cual, expresamente se deberá indicar la fecha de duración del contrato.

[1] José Alejandro Bonivento Fernández, Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales

2.- Advierte el Despacho que una de las causales de restitución del bien inmueble corresponde al subsarriendo, sin embargo, debe de tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 2004 del Código Civil el arrendatario únicamente tendrá dicha facultad cuando se le haya concedido expresamente.

En tal sentido, teniendo en cuenta que con la demanda no se aportó el contrato de arrendamiento, ni se hace alusión alguna a dicha facultad, se deberá indicar expresamente si los arrendadores le confirieron tal facultad o no.

3.- Advierte el Despacho que en los hechos 11 y siguientes de la demanda se afirma que otra de las causales de restitución del bien inmueble es que el demandado no realizó los incrementos al canon de arrendamiento en la forma pactada, pues para el año 2021 debía estar pagando la suma de $3.897.434, correspondiente a un incremento anual del 10% desde la fecha de celebración del acuerdo.

Ahora bien, se le debe poner de presente a la parte actora que, de conformidad con el artículo 18 y s.s. de la Ley 820 del 2003, cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podría incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios del consumidor en el año inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon.

Adicionalmente, el arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto de incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario.

En tal sentido, deberá prescindir de esta causal de restitución siempre y cuando tenga como fundamento un reajuste anual del canon de arrendamiento que sea superior al 100% del índice de precios del consumidor anual, pues expresamente la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana indica dicha suma como límite al incremento de la renta. Por otra parte, tendrá que arrimar también las pruebas de que notificó en debida forma al demandado mediante el servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, pues de lo contrario dicho incremento es inoponible.

4.- En todo caso, se indicará si el demandado también se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, con indicación de la fecha exacta desde la cual ello es así, y el valor total que a la presentación de la demanda se encuentra adeudando.

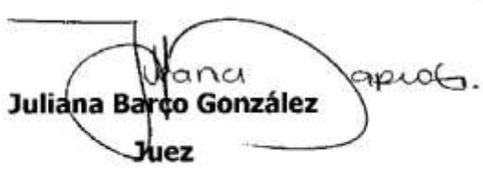
5.- Se explicará la razón por la cual se aporta la escritura pública de compraventa N° 1.268 del 06 de mayo del 2008, toda vez que en los hechos de la demanda no se hace referencia alguna a ella, ni se advierte cual es su relevancia jurídica para la resolución de lo pretendido

6.- Se aportará prueba siquiera sumaria del contrato de subarriendo que se afirma celebró el demandado Luis Arturo Osorio Jaramillo con el señor Charlie Antonio Ricaurte Perdomo, y conforme a la cual se fundamentan las pretensiones de la demanda.

7.- De conformidad con el artículo 212 del Código General del Proceso, en la solicitud de prueba testimonial deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde puedan ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

Del memorial con el que se llenen los requisitos exigidos por el Despacho se allegara copia para el traslado y una copia del memorial para el archivo del Juzgado.

Notifíquese y Cúmplase



Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 31 agosto de 2021, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS , fijados a las 8:00 a.m.

_____
Secretario

JZ

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Civil 018
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: **6916c4b7296a769b8c019fca3b4e38d92405cf2d3034067ffb7f5c07571c124b**
Documento generado en 30/08/2021 01:37:06 PM

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