

**INFORME SECRETARIAL:** Le informo a la señora Juez, que la presente demanda de Regulación de cánones de arrendamiento fue recibida el 3 de octubre de 2022 al correo electrónico institucional, presentada por el doctor **Ángel Helí Moreno Robledo** identificado con C.C. Nro. 70.411.719 y TP 166629. Y que una vez efectuadas por Secretaría las verificaciones en el Registro Nacional de Abogados, el citado profesional no registra ningún tipo de sanción o antecedente y su tarjeta se encuentra vigente. Paso a su Despacho para que se sirva proveer.

La Pintada, 25 de octubre de 2022

SANDRA QUIMBAYO P.  
**SANDRA QUIMBAYO PATIÑO**  
Secretaria

**DISTRITO JUDICIAL ANTIOQUIA**



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA PINTADA ANTIOQUIA**

Veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)

<b>Radicado</b>	05 390 40 89 001 <b>2022 00094 00</b>
<b>Proceso</b>	Verbal - Regulación Cánones de Arrendamiento
<b>Demandante</b>	FRANCISCO ORLANDO ARTEAGA CORREA
<b>Demandado</b>	INMOBILIARIA HABITAMOS
<b>Providencia</b>	A.S No. 160 de 2022
<b>Asunto</b>	Inadmite Demanda

Revisada la demanda en proceso verbal de **REGULACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO** promovida a través de apoderado judicial por el señor **FRANCISCO ORLANDO ARTEAGA CORREA**, en contra de la **INMOBILIARIA HABITAMOS**, se advierte que no puede ser admitida, teniendo en cuenta que no se cumplen los siguientes requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso:

1. Del numeral 2. “*El nombre y domicilio de las partes, y si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT)*”. En la demanda no se indica el nombre y domicilio de la parte demandada. Debe precisarse que la dirección dada en la demandada como lugar en donde las partes habrán de recibir notificación, no es sinónimo ni de domicilio ni de residencia, porque una persona puede tener varios domicilios y tener su residencia en otra parte (artículos 76 a 88 Código Civil).
2. Del numeral 4. “*Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*” Las pretensiones que se relacionan en la demanda, en el fondo no lo son, sino que constituyen una aparente justificación para que se produzcan las condenas pedidas; luego, mal hace el profesional del derecho en relacionarlas como pretensiones pues las mismas hacen parte de la fundamentación fáctica; esto es, constituyen hechos que se aceptan, se niegan o simplemente no le constan a la contraparte y originan en consecuencia el debate probatorio; esto es, el objeto del juicio.

Por fuera de lo anterior, no son precisas y mucho menos claras, a título de ejemplo, en la pretensión primera se pide que *“previos los trámites del proceso abreviado y con la intervención de peritos idóneos se regulen los cánones de arrendamiento”*, sin especificarse cuál sería el valor a reducir en cada canon mensual.

Asimismo, se pide la intervención de peritos idóneos, olvidando el profesional del derecho, que de conformidad con lo previsto en el artículo 227 del Código General del Proceso, quien pretenda valerse de un dictamen pericial para acreditar el soporte fáctico de sus pretensiones, deberá aportarlo en la respectiva oportunidad procesal, en este caso, con la presentación de la demanda.

3. Del numeral 5. *“Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”*. La redacción de los hechos de la demanda es confusa y no cumple con las exigencias dispuestas en el numeral 5 del artículo 82 del Código General del Proceso; esto es, que deben estar determinados, clasificados y enumerados para que puedan admitir una sola respuesta.

Además, existen hechos que no lo son, sino simple apreciaciones de contenido personal o profesional del litigante.

Recuérdese que, si los hechos justifican las pretensiones, es de natural entendimiento que cada uno debe referirse a una o varias pretensiones; de tal manera que la sana lógica enseña que hay que conectarlos con las mismas para que respondan a las voces del pedido y no aparezcan hechos que nada tienen que ver con las pretensiones, pues probándose no conducen al reconocimiento de alguna de ellas; por lo que el litigante debe tener especial cuidado al momento de su redacción.

4. Del numeral 6. *“La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que éste los aporte”*. La aparente prueba documental que relaciona en el acápite denominado *“ANEXOS”*, debe ir peticionada indicando qué hecho o hechos pretende probar con cada una de ellas.
5. Del numeral 8. *“Los fundamentos de derecho”*. No basta con hacer una enumeración de las normas que se estiman son aplicables al caso, como se ha vuelto costumbre entre los litigantes, sino que se hace necesario concatenarlos con los hechos y pretensiones, explicándose concretamente cuál fundamento de derecho apoya determinada pretensión frente a un o unos hechos especificados en la demanda.
6. Del numeral 9. *“La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”*. Se deberá establecer la cuantía que le corresponde al proceso, de acuerdo a los parámetros de los artículos 26 y 26 del Código General del Proceso.

También encuentra el Despacho que la demanda tampoco reúne los requisitos previstos en la Ley 2213 de 2022, *“POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE LA VIGENCIA PERMANENTE DEL DECRETO LEGISLATIVO 806 DE 2020 Y SE ADOPTAN MEDIDAS PARA IMPLEMENTAR LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES EN LAS ACTUACIONES JUDICIALES, AGILIZAR LOS PROCESOS JUDICIALES Y FLEXIBILIZAR LA ATENCIÓN A LOS USUARIOS DEL SERVICIO DE JUSTICIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”*, a saber:

De conformidad con el artículo 6º, en la demanda se debe indicar el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos

y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de inadmisión. En el presente caso solo se indica el canal digital del apoderado del demandante.

Además, no se observa ni se acredita que simultáneamente con la presentación de la demanda, la parte demandante haya enviado por medio electrónico copia de la demanda y de sus anexos a la demandada. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con el libelo genitor el envío físico del mismo con sus anexos.

Igualmente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8º, el interesado afirmará bajo la gravedad de juramento, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma cómo la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona a notificar.

Por lo anterior, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE LA PINTADA ANTIOQUIA,**

#### **RESUELVE:**

**Primero: INADMITIR** la presente demanda por las razones dadas en la parte motiva de este proveído.

**Segundo: CONCEDER** al demandante el término legal de cinco (5) días hábiles a fin de que subsane las deficiencias antes anotadas. Si así no lo hiciere, se rechazará la demanda.

#### **NOTIFÍQUESE**



**LUISA FERNANDA VALDERRAMA MONTOYA**  
Juez

#### **CERTIFICO**

Que el auto anterior es notificado por **ESTADOS ELECTRONICOS No. 045** fijado en el Portal Web de la Rama Judicial, a las **8:00 a.m.**, el día **28** de **octubre** de **2022**.

Sandra Quimbayo P.

**SANDRA QUIMBAYO PATIÑO**  
Secretaria