JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de enero de dos mil veintiuno

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Arrendamientos El Triángulo S.A.S.
Demandado	Wilson Alejandro Vanegas Rojas y otro
Radicado	05001 40 03 028 2020 01034 00
Providencia	Rechaza demanda

ARRENDAMIENTOS EL TRIANGULO LTDA., a través de apoderado judicial, presenta demanda EJECUTIVA SINGULAR en contra de WILSON ALEJANDRO VANEGAS RODAS y RAMÓN NICOLÁS ABASOLO LEUSIERRE.

El Despacho el 13 de enero 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:

- Requisito No. 1

Explicará en razón de qué indica que a partir del 19 de julio de 2020 el canon de arrendamiento corresponde a \$885.400, ya que este incremento no coincide con el IPC del 2019.

Al respecto el apoderado indica que el canon real es de \$835.500, sin embargo, este valor tampoco se ajusta a lo pactado en el contrato: “*se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior*”. Aplicando esto sobre el canon inicial de \$780.000, se obtiene:

Año	IPC año anterior	Vr. Incremento	Vr. Canon
2019	3,18%	\$ 24.804	\$ 804.804
2020	3,80%	\$ 30.582	\$ 835.386

Por lo tanto, el canon de arrendamiento para el 2020 realmente sería de \$835.386. Este valor se obtiene con una operación matemática simple, por lo que el valor dado por el apoderado no tiene justificación y aunque la diferencia pudiera parecer mínima, son ligerezas que obran en contra del ejecutado y que con el tiempo se hace más notable.

- **Requisito No. 2**

Señala en el hecho quinto de la demanda que “La inmobiliaria facturó los días corridos desde la fecha de inicio del contrato 19 de julio de 2018 hasta el 31 de julio de 2018, para que los periodos mensuales siguientes se comenzaran a contar a partir de primer día del mes, al último de la misma mensualidad”

*Por lo tanto, allegará el respectivo sustento documental al respecto, **otrosí o modificación al contrato**, ya que ello afecta el PLAZO establecido en el documento que se presenta como título ejecutivo y la consecuente EXIGIBILIDAD de los cánones de arrendamiento.*

El apoderado informa que ello “*solo hace alusión a los periodos de corte y facturación de los cánones, pues la vigencia contractual se cumple con normalidad*”, y continúa formulando las pretensiones como si cada periodo mensual fuera del primer al último día de cada mes calendario. Sin embargo, tal explicación no se compasa con lo que se estaba pidiendo.

El contrato de arrendamiento muestra que su vigencia comienza a contarse desde el 19 de julio de 2018 y que los cánones de arrendamiento serían pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada “*periodo mensual*”. Así, se entiende que el primer periodo mensual va del 19 de julio al 18 de agosto de 2018; el segundo, del 19 de agosto al 18 de septiembre de 2018, y así sucesivamente.

Son tales periodos los que delimitan el PLAZO y la EXIGIBILIDAD de los cánones de arrendamiento; marcan la causación de los intereses moratorios y sirven de base para un eventual cálculo del término prescriptivo, que debe hacerse de forma individual para cada canon.

Por eso se exigió la prueba idónea en cuanto a la modificación de dichos periodos mensuales, lo cual no fue satisfecho. Recuérdese que estamos en una demanda EJECUTIVA donde los aspectos temporales de la obligación deben tomarse de lo expresado en el título ejecutivo.

Por su parte, los recibos de caja expedidos no modifican el contrato ni son una extensión del mismo. Tampoco se trata de un *título ejecutivo complejo*, como para pretender complementar la obligación con los mismos.

- **Requisito No. 6**

Manifestará si operó la FIANZA frente al FGI S.A. con respecto a los cánones de arrendamiento adeudados.

El apoderado reconoce que “*la afianzadora FGI GARANTIAS INMOBILIARIAS S.A ha venido cubriendo la obligación de tracto sucesivo mes a mes, desde la pasada mensualidad de **mayo de 2020 hasta la fecha***” (subrayas nuestras)

Siendo así, no entiende el Juzgado por qué razón ARRENDAMIENTOS EL TRIANGULO S.A. sigue cobrando cánones de arrendamiento que ya le fueron pagados, precisamente los cánones de mayo a diciembre de 2020. Está persiguiendo un doble pago por un mismo concepto.

Otra cosa es que la afianzadora se haya subrogado en los derechos del acreedor inicial por haber realizado tales pagos.

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 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 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:

ba85c8d3bc665a6e83a51bbfde0a72ede0c365502b9b48432e1041d8a6ec2fc7

Documento generado en 28/01/2021 10:32:42 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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