

Auto interlocutorio	195
Radicado	052663103001-2022-00064-00
Procedimiento	Verbal (Restitución de inmuebles)
Demandante	Almacenes Éxito S.A.
Demandado	Muebles y Accesorios S.A.S.
Asunto	Inadmite demanda

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Catorce de marzo de dos mil veintidós

Sobre la anterior demanda de Almacenes Éxito S.A. contra Muebles y Accesorios S.A.S., se tiene:

1. Respecto del local identificado con el No. 122, en el contrato de arrendamiento, se dice en la cláusula sexta, que se genera un canon mensual variable (*“el canon de arrendamiento será el mayor valor entre el porcentaje del total de las ventas mensuales del establecimiento de comercio según su uso autorizado”*) (pág. 21 de archivo digital del escrito de demanda), el cual también se aprecia tuvo una modificación, según se observa en el otrosí (página 45 del archivo digital del escrito de demanda).

Del escrito de demanda, así como de sus anexos, puede apreciarse que el canon de arrendamiento mensual *“canon mínimo garantizado”*, a partir del 6 de septiembre del 2021, asciende a un valor de \$31'192.650.

En el hecho sexto se afirma que la parte demandada se encuentra en mora desde el mes de junio de 2021, por conceptos de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos; ahora bien, de la relación descrita en la demanda en el hecho séptimo solamente se relaciona 3 cánones de arrendamiento.

Frente a dichos cánones de arrendamiento, toda vez que en el contrato de arrendamiento se lee que en caso de canon variable *“la diferencia, si existiere, entre el canon mínimo y el porcentaje de ventas, será liquidada mensualmente y cancelada dentro de los diez (10) días calendario siguientes la presentación de la respectiva factura por parte de la ARRENDADORA”... “finalizado cada mes de ejecución del contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO le remitirá a la ARRENDADORA o a quien éste designe, una certificación descrita por su contador y/o revisor fiscal, en la que consten las ventas (sin IVA) del establecimiento de comercio en el mes inmediatamente anterior”*).

Se tiene que, de la relación enunciada, en lo que respecta a los cánones de arrendamiento, allí no se alude de manera expresa, la fecha exacta de los cánones adeudados, adicionalmente en cuanto al valor, solo se tiene la información del canon mínimo garantizado, que es \$31'192.650.00, (a partir del 6 de septiembre del 2021), no obstante, si se dice que se encuentra en mora desde junio del 2021, por tal motivo deberá aclararse la fecha exacta de los cánones enunciados en el hecho séptimo.

Deberá aclararse también el valor de los cánones allí descritos, pues, como quedó dicho, sólo se tiene la información del canon mínimo garantizado, valor que se torna indispensable conocer, si se tiene en cuenta que el artículo 384 del C. G. del P., establece que el demandado deberá consignar los cánones que se causen durante el proceso *“y si no lo hiciere dejará de ser oído”*, motivo por el cual, al juzgado no le debe quedar la menor duda del valor exacto del canon, al momento de evaluar los soportes que allegue la parte demandada.

Los mismos requerimientos se plantean para los valores allí enunciados como cuotas de administración.

Se tiene entonces que, de lo enlistado en el hecho séptimo, deberá discriminarse, mes a mes, el valor de los cánones adeudados, esto es, de dónde surge el valor allí descrito (ello si se tiene en cuenta que sólo se aprecia el valor del canon mínimo garantizado), enunciar de dónde surge el mayor valor, con sus soportes.

Deberá también enunciarse de manera expresa, la fecha de los cánones adeudados, pues podría concluirse de tal listado, que se enuncian los meses de diciembre de 2021 y, enero y febrero del 2022, no se enuncian los anteriores a diciembre del 2021, pues se afirma que se encuentran en mora desde junio del 2021. Debiendo relacionarse uno a uno, todos los meses adeudados.

En cuanto a las cuotas de administración, deberán describirse cada una de ellas a cuál contrato corresponden.

Por último, en el último ítem relacionado en el hecho séptimo, se lee una cifra de \$2,221.906 por concepto de “*otros ingresos no gravados*”, lo cual no queda nada claro a qué corresponde, lo que también deberá aclararse.

2. En todo caso, deberá presentarse nuevo escrito de demanda, de manera integrada, a fin de que queden incorporadas las exigencias realizadas.

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisibile la demanda, para que en el término de cinco (5) días, se dé cumplimiento a los requisitos exigidos.

SEGUNDO: Recordar que, para un mayor control del expediente digital - sobre todo para que aparezcan inmediatamente registrados en la

plataforma Siglo XXI-, los memoriales posteriores se deben enviar al correo memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co, dentro del horario comprendido entre las 8 a.m. y las 5 p.m., de lunes a viernes, pues si se envían por fuera de este horario, nunca llegarán a la bandeja de entrada, por tanto, no será posible su visualización de ninguna manera y se tomarán como no recibidos

TERCERO: Reconocer a la abogada Claudia María Botero Montoya, personería para representar los intereses de la parte demandante, en los términos del poder a ella conferido.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

45

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 41
Fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

Envigado, 15 de marzo de 2022



Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria