

CONSTANCIA: A Despacho de la señora Juez, le informo que la presente demanda le correspondió conocer a este Juzgado por reparto que hizo la Oficina Judicial el 15 de febrero de 2022. Consta del escrito contentivo de la demanda, solicitud de medidas cautelares, el poder y anexos. Además, le informo que en la fecha consulté en la página web de la Rama Judicial, la T.P. No. 232.460 del C.S.J., perteneciente al Dr. Marwan Hassan Mustafá Hernández, y se constató que se encuentra vigente. Sírvase proveer.

Laura Giraldo Miranda
Sustanciadora

Proceso	Ejecutivo
Radicado	05001 31 03 022 2022 00047 00
Demandante	Adriana María Cadavid Velásquez
Demandadas	ASIR INMOBILIARIA S.A.S
Auto interlocutorio Nro.	144
Asunto	Niega mandamiento de pago



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

Medellín, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Se procede a decidir sobre la admisibilidad de la actual demanda ejecutiva, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

En el presente asunto, se formula demanda ejecutiva, con fundamento en un contrato de administración celebrado entre la ejecutante y la sociedad ejecutada, y sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-56994 ubicado en la Calle 37 # 75-11 del Barrio Laureles de esta ciudad, del cual se afirma, ser propiedad de la señora Cadavid Velásquez, en un 100%. Así, se evidenció que el objeto de este consistía en *contratar los servicios del administrador para que este arrendara y administrara el predio*, por ende, se especificaron las condiciones de cumplimiento del convenio y se estableció como comisión, la deducción del 10% del valor del canon.

Igualmente, en el escrito genitor, se señaló que el contrato a la fecha se encuentra

vigente y que si bien en el año 2020, la ejecutante fue admitida en proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades, el señor Javier Andrés Hoyos Restrepo, como uno de los acreedores, aceptó recibir como dación en pago de su deuda, el 80% del inmueble referenciado, trámite de registro que conforme manifestación en la demanda, se encuentra pendiente en la Oficina Registral, por lo que la tradición no se ha perfeccionado.

Así, advirtió que, mediante acta del 16 de marzo 2021, la Superintendencia de Sociedades aprobó el Acuerdo y Reorganización de Adriana María Cadavid Velázquez, y en su numeral 3º ordenó al representante legal de la sociedad ASIR INMOBILIARIA S.A.S. que el pago de la renta continuara a favor de la concursada, pero señala que contrario a esta orden, la inmobiliaria se niega a pagar el 100% del mismo y solo transfiere el 20%, bajo el argumento de una petición del 80% por parte del señor Hoyos.

Demuestra en los anexos de la demanda, la petición presentada ante el ente inmobiliario y la respuesta dada por el mismo, en la que aduce a una falta de claridad en la forma de pago del canon de arrendamiento y la calidad de propietario proindiviso del señor Javier Hoyos, situación esta, que se reprocha en los fundamentos facticos de la acción, con el argumento que la dación en pago se perfecciona con el registro en el folio de matrícula inmobiliaria. Es por lo anterior, que afirma que la sociedad no ha cancelado la totalidad de las sumas de dinero resultantes de la suscripción del contrato de administración desde junio de 2021, y que de este título ejecutivo se deriva una obligación actual, clara, expresa, líquida y exigible, por lo que pretende el cobro de estas mediante la presente demanda ejecutiva, sumado a los intereses moratorios que se hubiesen podido ocasionar.

Pues bien, precedido de las anteriores precisiones, es menester indicar que la característica esencial de los procesos ejecutivos es la certeza, determinación y claridad del derecho sustancial rogado por el accionante, certidumbre eminentemente objetiva que otorga el título ejecutivo allegado con la demanda. Entonces, ante la existencia de dicho documento, estamos en un campo donde en principio se reclama un derecho cierto, e indiscutido que constituye plena prueba de la obligación en cabeza del deudor, entendida esta como la que por sí misma obliga al juez a tener por cierto el hecho a que ella se refiere, o en otras palabras, la que demuestra sin lugar a dudas un hecho, brindándole al juez convencimiento suficiente para ordenar su ejecución, y que contiene una prestación de dar, hacer o no hacer.

De manera que, para que se pueda adelantar una pretensión ejecutiva, debe existir un documento que de manera autónoma y sin tener en consideración aspectos subjetivos o de otra índole, sea suficiente para establecer la prestación debida o

insatisfecha en él contenida.

Respecto de las características del título ejecutivo, nuestro Estatuto Procesal Civil ha establecido en su artículo 422 que dichos documentos deben contener una obligación que, en primer lugar, debe ser expresa, es decir, que el deudor la manifieste de manera patente y la obligación esté debidamente determinada, identificada y especificada.

En segundo lugar, la obligación debe ser clara, este elemento se refiere a la relación detallada y coherente que se inserta en el documento contentivo de la obligación respecto a quién es el deudor, el acreedor, así como el objeto de la obligación; lo que implica que sus alcances, condiciones y elementos constitutivos se entiendan perfectamente con la sola lectura del título, sin necesitar mayores esfuerzos interpretativos para determinar las circunstancias que rodean la obligación.

En tercer lugar, debe ser actualmente exigible, es decir, que su cumplimiento pueda ser reclamado de forma inmediata, por no estar sometido a modo, plazo o condición, esto es, ser una obligación pura y simple, o que de haber estado sujeta a plazo o a condición se haya vencido aquel o cumplido ésta; elemento sin el cual no sería posible determinar con certeza el momento en que puede solicitarse su cumplimiento.

Ante la eventual existencia de un título ejecutivo, lo primero que debe hacer el Juez es efectuar un examen del documento aportado como título de ejecución. Se puede decir, que la primera aproximación para constatar la existencia de un título ejecutivo es que del cuerpo del documento y de su lectura, el fallador en forma sencilla encuentre de inmediato la existencia de la obligación y su forma de cumplimiento, sin que tenga que pasar por una larga y dispendiosa cognición. Dicho en otras palabras, de un examen básico debe quedar certeza quien es el acreedor, el deudor, cuánto o qué cosa se debe y desde cuándo, como bien lo concluye el doctrinante Juan Guillermo Velásquez *“la certidumbre del documento aportado como título ejecutivo no debe ser forzada, de ser así, desde ese mismo instante el proceso ejecutivo quedaría desvirtuado, pues la certidumbre con presión únicamente puede obtenerse como consecuencia de un proceso de conocimiento, sujeto a debates de las partes y al aporte de las pruebas pertinentes al derecho sustancial que se reclama, pero no a priori con razonamientos ajenos o extraños al propio texto del título de ejecución”*.

Podemos entonces afirmar, que en esta clase de procesos es indispensable un documento que faculta al acreedor accionar ejecutivamente para satisfacer uno

o varios derechos ciertos que consten en él, sin que haya lugar a una interpretación subjetiva de las partes y terceros para saber la prestación debida y el modo de hacer efectivos esos derechos. Lo anterior quiere significar, ha de tener la capacidad suficiente de producir la certeza necesaria para que pueda ser satisfecha mediante un proceso de ejecución.

Ahora, cuando se trata de la ejecución de obligaciones contractuales, como en el sub lite, es condición ineludible que el título presentado como base de ejecución contenga expresamente las obligaciones debidas en dicha relación negocial.

CASO CONCRETO

Así, en el presente litigio se arrió como título ejecutivo el contrato de administración celebrado entre las partes el 15 de julio de 2010, sobre el citado predio, así como también se aportó el contrato de arrendamiento pactado entre la demandada y SERVIOFTALMOS S.A. el 12 de julio de ese mismo año, pero sin que este, sea determinante para la decisión que se pasa a exponer.

Ahora, como bien se indicó, con la presente demanda se pretende la emisión de orden de pago por el 80% del valor de los cánones de arrendamiento dejados de percibir de manera mensual desde junio de 2021, toda vez que la ejecutada no ha procedido con su entrega en razón a que este porcentaje del inmueble fue adjudicado a una tercera persona en el trámite de reorganización al que se acogió la demandante.

En los términos anteriores quedan plasmadas las pretensiones de la parte actora y respecto de las cuales, de manera anticipada se advierte que la orden ejecutiva solicitada al Despacho no reúne las condiciones para que pueda accederse a lo deprecado, tal y como pasa a explicarse.

En primera medida, de la mera lectura del contrato de administración, no se observa que las partes mínimamente hubieren previsto el mérito ejecutivo para dicho instrumento, así como tampoco pactaron cláusula específica relativa al evento de incumplimiento contractual, que es el supuesto sobre el cual se erige la pretensión, pues este no puede confundirse con el incumplimiento mencionado a cargo de la arrendataria y atribuible a esta, como se lee en el párrafo 2º de la cláusula 6º, pues es diferente a la relación que interesa al caso concreto, y que consiste entre la administradora y la propietaria.

Sumado a lo anterior, no existe certeza del valor del canon de arrendamiento que se cobra a la fecha, pues solamente se aluden a montos referidos en la demanda, sin que tampoco puede afirmarse que SERVIOFTALMOS S.A.S todavía es la entidad

arrendataria, y que el contrato se ha prorrogado de manera indefinida desde que fue celebrado en el año 2010, sin que esta incertidumbre sea caprichosa, pues en el contrato de administración, específicamente en el parágrafo 4° de la cláusula 8°, se dejó claro que *en el evento de terminarse el contrato de arrendamiento por una situación voluntaria por parte del arrendatario y sea necesario celebrar un contrato de arrendamiento nuevo, no será necesario volver a celebrar un contrato de administración*. Por lo que a la fecha no existe certeza que se hubiese pactado un nuevo contrato y el valor del canon percibido actualmente, como tampoco existe convicción de la calidad de propietaria de la demandante sobre el inmueble, pues el certificado de tradición y libertad aportado, data de abril de 2019, es decir, hace más de dos años.

Debe recordarse, que el hecho, que una tercera persona pretenda el cobro de lo aquí perseguido, y exista decisión por parte de la Superintendencia Financiera sobre el porcentaje de propiedad del predio sobre el cual se generan los cánones aquí perseguidos, permite generar incertidumbre frente al cumplimiento de los requisitos que exige la norma procesal para entrar a librar mandamiento de pago, situación que es contraria a la naturaleza de los trámites ejecutivos tal y como se dejó plasmado en las consideraciones de esta providencia. En esa medida esta clase de litigio no sería la senda procesal para tramitar la pretensión que se formula, máxime que el documento en sí mismo, no contiene las obligaciones que se reclaman, de manera clara, expresas y exigibles que permita el ejercicio de la acción ejecutiva. Véase como la obligación de capital por valor de \$183.418.218 que suma las pretensiones, no consta de manera clara y expresa, circunstancia que genera por rebote que el documento, no sea exigible porque si la obligación que se requiere, no consta plenamente en el título base de ejecución, deviene que no pueda emitirse una orden en los términos que reclama la parte ejecutante.

El contrato no es suficiente para acreditar las características propias de las obligaciones de un título ejecutivo, en este caso el contrato solo prueba de manera irrefutable que surgieron obligaciones para las partes, pero no acredita por sí solo que las mismas sean actualmente exigibles y de la manera y en la cantidad que pretende la ejecutante. No se probó que las obligaciones por cuya ejecución se demanda se cumplieron, pues del mismo se derivaron obligaciones para ambos extremos, por lo que además se considera que la declaración de incumplimiento de objeto contractual y el cobro de los cánones dejados de percibir derivado de ese incumplimiento, no es materia de proceso ejecutivo, sino que lo sería de un trámite verbal, claro está, dicha afirmación hecha bajo los planteamientos y anexos aducidos en el presente caso.

Así pues, resulta evidente que no se cuenta con un documento que contenga una obligación clara y expresa que sea exigible, al tenor de lo previsto en el artículo 422

del CGP. Si bien puede estarse ante un evento de incumplimiento contractual, se le recuerda a quien acude a la administración de justicia, que para esos fines se tiene una senda procesal propia que permite exigir el cumplimiento de las obligaciones que las partes asumen en virtud de la celebración de un contrato o aquellas que se derivan de su incumplimiento.

En virtud de lo anterior, **EL JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

PRIMERO: Negar el mandamiento ejecutivo solicitado, conforme las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: No ordenar la devolución de la demanda junto con sus anexos, a la parte demandante por haber sido presentada de manera digital.

TERCERO: Advertir que toda comunicación relacionada con la presente demanda debe contener los 23 dígitos de radicación y ser dirigida en formato PDF al correo electrónico: ccto22me@cendoj.ramajudicial.gov.co.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ**

LGM



Firmado Por:

Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **10b6b9e761fa939c11363e5da745a8469c0a4d157d9a68233c428762ca33b112**

Documento generado en 17/02/2022 11:32:26 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>