



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, seis (6) de mayo dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo
Demandante	William Andrés Macías Esquivel
Demandado	Jaramillo y Asociados Propiedad Raíz
Radicado	05001-40-03-013- 2021- 00360 -00
Auto	Interlocutorio No. 1029
Asunto	Deniega mandamiento

Revisada la demanda presentada, advierte el Despacho que procede denegar mandamiento ejecutivo por las razones que pasarán a exponerse.

Conforme a lo presupuestado por el artículo 422 del Código General del Proceso, *“pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él (...)”*; en este sentido, se entiende por título ejecutivo, en términos muy generales, todos aquellos instrumentos públicos y privados contentivos de obligaciones claras, expresas y exigibles.

De conformidad con la norma legal citada, sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público, privado, o en un título valor, para que pueda demandarse ejecutivamente requiere de ciertas características a saber:

Sobre la anterior exigencia normativa, la doctrina ha desarrollado cada una de ellas a fin de tener un concepto unánime de lo que se debe entender por cada uno de dichos presupuestos, mismos que, como se dejó dicho, comportan el carácter de ineludibles para que el título ejecutivo sea tal. En

relación con el significado de esas condiciones, dejó dicho el Dr. Hernando Devis Echandía que:

“La obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que se complementen formando una unidad jurídica. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta. (resalto intencional del Tribunal)

La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuere el caso su valor líquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no quede duda seria respecto a su existencia y sus características.

Obligación exigible es la que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera un condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento solo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió...(C.C., arts. 1608 y 1536 a 1542).”¹

Entonces, ante la existencia de un título ejecutivo, estamos en un campo donde existe a primera facie un derecho cierto y determinado, donde el documento que se pone a consideración del juez constituye plena prueba de la obligación en cabeza del deudor y del derecho cierto e indiscutido del acreedor sea cualquiera de las subespecies de ejecución existentes (de dar, hacer o no hacer).

De manera, que para que pueda adelantarse 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 determinar o establecer la prestación debida o insatisfecha que consta en ese documento.

¹ Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesal Tomo III. Vol. II. Pág. 589 Ed.

En el presente caso, la parte demandante presentó demanda ejecutiva en contra de Jaramillo y Asociados S.A.S., pretendiendo el cobro de \$13.540.000, más intereses moratorios, por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados entre los meses de julio de 2020 a julio de 2021, con base en un contrato de consignación y administración de inmueble de propiedad del accionado, celebrado el 13 de septiembre de 2019.

Al revisar el documento, se encuentra que el objeto del contrato era el siguiente: “ *EL PROPIETARIO entrega al administrador para arrendar y en general administrar, el siguiente inmueble: en el municipio de Medellín ubicado en la calle 9 B N.º Sur N.º 79 A-221, apartamento 606, con parqueadero #_____, Unidad Roderó Verde ...*”

De igual manera, en la cláusula tercera del contrato se estableció lo siguiente:

*“OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRADORA... e) Cobrar a los arrendatarios, directamente o por intermedio de apoderado judicial, el valor del canon de arrendamiento, multas o costos de las reparaciones generadas por el uso indebido o maltrato al bien inmueble; f) Efectuar el cobro de los servicios públicos a los **ARRENDATARIOS**, causados hasta la fecha de entrega del inmueble; g) Pagar a partir de los 16 días de cada mes, el monto resultante entre el canon mensual pagado por los arrendatarios \$.200.000, menos la cuota de administración de la inmobiliaria fijada en la cláusula segunda de este contrato \$120.000, para un valor a pagar al propietario de \$1.080.000...”*

Ahora bien, en orden a librar la orden de apremio deben, como ya se dijo, concurrir materialmente en el título circunstancias orientadas a dar claridad sobre los alcances del mismo. En otras palabras, no debe requerirse esfuerzo o conjetura alguna para determinar el vínculo obligacional en su forma, término y cuantía. Lo anterior, tiene directa relación con la necesidad de encontrar en el título un convenio expreso direccionado a generar seguridad sobre lo negociado con consecuente consideración de “claro, patente, especificado”.²

²López Blanco, Hernán Fabio. *Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano*. Tomo II. Bogotá D.C: Dupré Editores Ltda. pp. 439,440

Es así, como dentro del contrato de consignación y administración del inmueble de propiedad del accionante, celebrado el 13 de septiembre de 2019 y los anexos que se aportan en la demanda no es posible encontrar algún objeto material de carácter representativo o declarativo que contenga alguna obligación clara y precisa a favor del actor y en contra de la parte demandada, ni mucho menos es posible identificar la exigibilidad de la obligación que pretende el demandante. Nótese como en ninguno de los documentos presentados como anexos se hace referencia a plazos, condiciones o formas de pago de alguna obligación existente, por lo tanto, no hay ningún tipo de obligación que sea clara, expresa y exigible capaz de producir mandamiento de pago en contra del pasivo.

Aunado a lo anterior, tampoco es procedente por la vía ejecutiva hacer el cobro de la cláusula penal, toda vez que, la sanción estipulada en los contratos constituye una obligación condicionada a la ocurrencia de un hecho futuro, esto es, el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones contraídas en el negocio jurídico.

Significa lo anterior que el nacimiento de la obligación de pagar la suma de dinero acordada como pena por el incumplimiento, se encuentra en suspenso hasta tanto acontezca ese hecho futuro e incierto, es decir, que el contratante de quien se exige la respectiva prestación, efectivamente haya incumplido.

En conclusión, para esta judicatura no es procedente surtir un trámite ejecutivo, toda vez que para llevar a cabo este tipo de procesos debe existir **certeza** sobre la existencia de una obligación contenida en un documento que constituya plena prueba contra el deudor; en consecuencia, el trámite idóneo será el proceso **verbal** en aras de que se declare el incumplimiento de la obligación.

En otras palabras, se tiene que, por versar la pretensión ejecutiva sobre un contrato bilateral, correspondería al actor demostrar que las obligaciones adquiridas fueron satisfechas en su totalidad y que el deudor no cumplió, lo cual no puede constituir objeto de debate dentro de un trámite ejecutivo

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**

RESUELVE

Primero: Denegar mandamiento de pago en la presente demanda ejecutiva incoada por **William Andrés Macias Esquivel** en contra de **Jaramillo y Asociados Propiedad Raíz**, por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo: Archivar el presente proceso previa desanotación en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

2

Firmado Por

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. <u>076</u> Fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy <u>7 DE MAYO DE 2021</u> a las 8:00 A.M. LEIDY JOHANNA URIBE RICO SECRETARIA
--

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:

11162daae45a48cb1fad241ff7990d0e5738464a8ba0d47a8c19c9981dca251f

Documento generado en 06/05/2021 10:55:56 AM

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