



REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICACIÓN: 680014003014-**2022-00678**-00

Constancia Secretarial: Al despacho informando que correspondió por reparto el presente diligenciamiento y que, revisada la base de datos sobre insolvencias y reorganizaciones que posee este juzgado, al momento de dar trámite a la presente causa, no figuran allí ninguna de las partes.

María Eugenia Sanmiguel R
Escribiente

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintidós (22) de noviembre del año dos mil veintidós (2022)

Revisada la demanda de la referencia, y auscultado a detalle el documento allegado como título base de ejecución, este despacho considera que el contrato de mandato para administración de bienes inmuebles en arriendo allegado como título ejecutivo conforma junto con otros documentos una unidad de “título ejecutivo complejo”, no obstante no puede decirse que el documento allegado por el actor singularmente supla por sí sólo los presupuestos contenidos en el artículo 422 del C.G.P., en cuanto a la claridad, expresividad y exigibilidad que debe predicarse de la obligación ejecutiva.

La Corte Suprema de Justicia se ha referido a dichos elementos de la siguiente manera:

“La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título.

Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida.”¹

¹ Corte Suprema Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Rad. STC3298-2019 del 14/03/2019, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.



De otra parte, lo relativo a la unidad del título o a la definición de este como un título ejecutivo simple o complejo, doctrinariamente ha sido abordado de la siguiente manera:

“2. DEL TITULO EJECUTIVO SIMPLE O COMPLEJO.

La unidad del título ejecutivo no es física sino jurídica, es decir, sus requisitos pueden estar en uno o varios documentos.

Como se indicó, el título será simple si todos los requisitos para que sea ejecutivo constan en un solo documento, como un cheque o una letra de cambio impagada; y será complejo, si los requisitos para que el documento preste mérito ejecutivo constan no en uno, sino en varios documentos, como ocurre, por ejemplo, con un título que contenga una obligación de hacer, que además del contrato exige el requerimiento para constituir en mora, salvo que se haya renunciado a él.”²

“5. LA UNIDAD DEL TITULO EJECUTIVO

El concepto de unidad del documento en el cual consta el título ejecutivo dio lugar a encendidas polémicas durante la vigencia del Código Derogado pues se creía que al denominarse “título ejecutivo”, debería ser un documento escrito único, criterio simplista y revaluado, porque hoy se acepta que dicha unidad es jurídica y no física.

Pueden existir títulos ejecutivos simples que constan en un solo documento, como una letra o un pagaré, pero nada impide que el título ejecutivo este integrado por varios documentos que en su conjunto muestran la existencia de la obligación con las características previstas en el art. 422 del C.G.P., que permiten adelantar el proceso de ejecución, pues lo que cuenta es que del escrito o del conjunto de documentos complementarios surja una obligación clara, expresa y exigible.”³

En contraste con lo anterior, es inexistente documento alguno que permita evidenciar que en desarrollo del referido contrato de mandato para administración de bienes inmuebles en arriendo, efectivamente se haya suscrito contrato alguno de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 49 N°34-12/Calle 51 N°34-17 espacio 8 zona rentable Centro Comercial Cabecera I Etapa de la ciudad de Bucaramanga; e igualmente se echa de menos conforme a la cláusula cuarta del contrato de mandato comunicación alguna de la Inmobiliaria que permita inferir, de existir, que el local se encontraba o no arrendado para la fecha cuyo cobro pretende exigir, y conforme a la misma cláusula cuenta detallada de los pagos recibidos por concepto de arrendamiento, y los gastos efectuados durante cada periodo, señalándose que pasados 15 días calendario desde la fecha de entrega de la cuenta sin observación alguna, se entenderá aprobada y aceptada, y finalmente tampoco se aporta documento alguno que permita inferir que en desarrollo del presunto contrato de arrendamiento existió mora en el pago de la obligación, que faculte al contratante – demandante a reclamar cánones adeudados.

² Bejarano Guzmán, Ramiro, *Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos*, 6ª Edición, Editorial Temis, Bogotá 2016, Pág. 448.

³ López Blanco, Hernán Fabio, *Código General del Proceso Parte Especial*, 2ª Edición, Dupre Editores, Bogotá 2018, Pág. 406.



De la referida clausula cuarta del contrato de mandato de arrendamiento de inmuebles se observa:

CONSIDERADOS. CUARTA LA ADMINISTRADORA CANCELARA EL CANON DE ARRENDAMIENTO AL PROPIETARIO MES A MES A PARTIR DEL DÍA QUINTO MES VENCIDO EN CHEQUE, PAGUE O NO EL INQUILINO, UNA VEZ SEA ARRENDADO EL INMUEBLE HASTA LA DESOCUPACIÓN YA SEA VOLUNTARIA O POR VÍA JURÍDICA. LA ADMINISTRADORA ENTREGA A PARTIR DEL DÍA 6 DE CADA MES AL PROPIETARIO UNA CUENTA DETALLADA DE LOS PAGOS RECIBIDOS POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO, ASÍ COMO LOS GASTOS QUE SE HUBIESEN EFECTUADO EN EL MISMO PERIODO. PASADOS 15 DÍAS CALENDARIO DESDE LA FECHA DE LA ENTREGA DE ESTA CUENTA SIN QUE EL PROPIETARIO FORMULASE OBSERVACIÓN, SE ENTENDERÁ APROBADA Y ACEPTADA. PARAGRAFO. SALVO EN LOS CASOS DONDE EXPRESAMENTE EXISTA ACUERDO DIFERENTE CON EL MANDANTE O PROPIETARIO. QUINTA SI LA

Con lo anterior tenemos que, de pretender demandar ejecutivamente una obligación derivada del (contrato) negocio jurídico que dio origen al conflicto evidenciado de la demanda, necesariamente debe estructurarse con la totalidad de los documentos que comportan una relación de unidad jurídica de la prestación señalada como debida por parte de la ejecutante.

En complemento de lo desarrollado, se cierra señalándose que las remisiones incorporadas en la respuesta arribada, así como la base fáctica proporcionada por el propio demandante, conllevan a que resulte jurídicamente improcedente considerar la sola copia del contrato de mandato, como un título ejecutivo en su sola singularidad, siendo necesaria e imperativa la unión de este con los demás documentos que se han puesto de presente, sin que sea menos importante resaltar que tratándose de un contrato las partes asumen obligaciones mutuas de dar o recibir o de hacer, y de existir incumplimiento por las partes, se debe acudir a un proceso de naturaleza declarativa que dirima la controversia en la presunta inobservancia o cumplimiento de las cláusulas pactadas, que igualmente se echa de menos.

Así las cosas, la falta de integración del título ejecutivo complejo impide a su vez que se estructuren conjuntamente los elementos de que trata el artículo 422 del C.G.P.:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en **documentos que provengan del deudor** o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

De esta manera, por todo lo anotado, el despacho considera que no es posible librar la orden de pago deprecada en la demanda, ante su falta de ejecutividad.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Catorce Civil Municipal De Bucaramanga,

RESUELVE.



PRIMERO: NEGAR LA ORDEN EJECUTIVA deprecada por la parte demandante.

SEGUNDO: Archívese copia de la demanda

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ERIKA MAGALI PALENCIA

Juez

LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ A LAS PARTES MEDIANTE SU ANOTACIÓN EN EL ESTADO No. 180, PUBLICADO EL DÍA 23 DE NOVIEMBRE DE 2022 EN EL MICROSITIO WEB DEL JUZGADO:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-14-civil-municipal-de-bucaramanga>

SANDRA MILENA DÍAZ LIZARAZO
SECRETARIA