



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres (03) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo Menor Cuantía
Demandante	Activos Operativos S.A.S
Demandado	Alberto Álvarez S.A.S
Radicado	05-001-40-03-010- 2021 -00063 - 00
Decisión	Deniega mandamiento de pago

Estudiada la presente demanda ejecutiva, instaurada por la entidad demandante Activos Operativos S.A.S, actuando por intermedio de apoderada judicial, presentó demanda ejecutiva en contra de la sociedad Alberto Álvarez S.A.S. allegando como base de recaudo un contrato de administración de la oficina 1503 del Edificio Staff Centro de Oficinas y garaje doble.

En los hechos que sirven de fundamento a la demanda, se indica que en el contrato de administración suscrito el día 20 de febrero de 2015 el aquí demandado se obligó para con la demandante administrar y arrendar el inmueble ya descrito, para lo que tenía que, celebrar a nombre propio contratos de arrendamiento; fijar el valor los cánones de arrendamiento de los contratos que celebrara, cobrar al arrendatario dicho valor y cobrar expensas comunes a los arrendatarios. Adicionalmente también se obligó a pagar los cánones pactados en el contrato de arrendamiento de la oficina 1503 y sus garajes, así como las cuotas de administración, en el evento de que el arrendatario incurriera en mora.

Señala que para el pago del canon de arrendamiento que pagasen los arrendatarios por la oficina 1503 y su garaje doble y la cuota de administración, más el IVA correspondiente, debían restarse los siguientes conceptos: i. La comisión por el arrendamiento de la oficina 1503 y su garaje doble. ii. El IVA sobre la comisión por el arrendamiento de la oficina 1503 y

su garaje doble. iii. El pago de la administración de la oficina 1503 y su garaje. Este dinero era retenido por Alberto Álvarez para pagarlo a la propiedad horizontal. iv. La retención en la fuente que Alberto Álvarez, como agente retenedor de impuestos, debía practicar sobre el ingreso del canon de arrendamiento que percibía Activos Operativos.

Sostienen que el demandado no se ha liquidado correctamente los cánones de arrendamientos, dado que no ha tenido en cuenta ni los incrementos ni el iva, desde el pasado 20 de febrero de 2020 hasta septiembre de 2020, que se presentó un proceso de lanzamiento y que a la fecha adeuda la suma de \$39.578.707, más los intereses de mora por valor de \$73.443.969. Por lo que reclama el pago de estos conceptos.

El artículo 422 del Código General del Proceso, prescribe que se entiende por título ejecutivo, todos aquellos documentos contentivos de obligaciones ***claras, expresas y exigibles***, *que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante que constituyan plena prueba contra él (...), (negrillas fuera del texto)*, conceptos que revisten las siguientes características:

a. Clara: Consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación (plazo o condición), presupuesto sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de su exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.

b. Expresa: Significa que se encuentre debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Esta determinación, por tanto, solamente es posible hacerse por escrito. En otras palabras, este requisito se cumple cuando los elementos constitutivos de una obligación que se pueda llamar clara se hacen constar por escrito en un instrumento que servirá de prueba inequívoca de la existencia de una obligación.

c. Exigible: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido ésta, sea por mandato legal o por acuerdo entre las partes contractuales¹.

Ocorre, sin embargo, que el contrato presentado como base de ejecución, desatiende los requisitos que contempla el prenombrado 422, habida cuenta que, el mismo no es claro la obligaciones pactadas y al tratarse de un título ejecutivo el complejo, requiere el acompañamiento de los demás documentos que permitan determinar la cuantía del crédito.

Para comenzar, la obligación de quien asumía en caso de incumplimiento del pago del canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios, si bien en la demanda se aduce que ésta contemplado en la cláusula sexta, nótese que en el documento aportado no se logra avizorar de manera diáfana que fue lo pactado pues el cuerpo del mismo presenta un tachón de color amarillo que impide observar a quien corresponde asumir cargas, de tal manera hace que la prestación no tenga la claridad suficiente para librar la orden de pago reclamada..

Aunado a lo anterior, aporta las liquidaciones efectuada por la demandada, se cobra una serie de gastos, tales como impuestos como iva, retención, comisiones, etc, documentos que requieren sustentos que la respalden a fin de tener claridad referente a las cuentas que deba liquidarse, pues la reclamación no puede enfocarse aún solo punto (incrementos) sino a todos los que compone las obligaciones contraídas en el documento base de ejecución.

De modo que, al no existir la totalidad de los soportes que apoyen el valor reclamado en las pretensiones, del libelo introductor, impone también denegar el mandamiento de pago por tal suma.

¹ Juan Guillermo Velásquez “De los procesos ejecutivos”

En virtud de lo anterior, no puede pretenderse la ejecución de las sumas debidas, toda vez que de conformidad con el art. 422 del C. G. del P., el documento allegado no reviste las características de claridad, expresividad y exigibilidad contra el demandado, por lo que habrá de denegarse el mandamiento ejecutivo deprecado.

Sin necesidad de más consideraciones el Despacho,

RESUELVE

Primero. Denegar mandamiento de pago, en la presente demanda ejecutiva incoada por **ACTIVOS OPERATIVOS S.A.S.**, en contra de **ALBERTO ÁLVAREZ S.A.S.**, por lo anteriormente expuesto.

Segundo. Ordenar la entrega de los anexos de la demanda, sin necesidad de desglose.

Tercero. Archivar el presente proceso previa anotación en el sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ

JUEZ

6

Firmado Por:

**JOSE MAURICIO ESPINOSA GOMEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 010 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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:

**1779bb2bb0bce20e9a2229bdc8d7a3fcb0e88de3f7b2ff960d139618
5b0cd54f**

Documento generado en 04/02/2021 04:44:09 PM

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