



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO No. 05266 40 03 003 2021 00099 00

AUTO No. 283

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Envigado, doce de febrero de dos mil veintiuno

CONSIDERACIONES

El título ejecutivo es anexo especial necesario de la demanda que inicia cualquiera de los procesos de ejecución, según mandato del Art. 84 numeral 5 del Código General del Proceso (C.G.P.), y encuentra especial mención en el Art. 430 ibídem, que en forma concreta desarrolla el precepto general y que es del siguiente tenor: "**Mandamiento ejecutivo. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.**".

La literalidad del precepto copiado, indica que la demanda iniciadora de procesos de ejecución debe ser idónea, como toda demanda; es decir, debe ajustarse a las exigencias legales y, especialmente, debe acompañarse de un anexo que es el título que presta mérito ejecutivo, sin el cual, y pese a la regularidad de la demanda en los restantes aspectos, el mandamiento ejecutivo no se puede pronunciar.

La norma dice que si con la demanda que pide mandamiento ejecutivo se allega un verdadero título ejecutivo, el juez lo analizará para precisar sus alcances frente a la pretensión y, si concluye que son suficientes para respaldar ese pronunciamiento, profiere el mandamiento ejecutivo tal y como fue pedido; pero si comprueba que sus alcances son inferiores a los que el demandante le atribuye, y así llega a estimarlo a la luz de la norma general del Art. 422 del C.G.P., en armonía con las disposiciones especiales que concretan el régimen particular del título que se pretende que es el allegado, profiere el mandamiento hasta donde el mérito ejecutivo del título allegado alcance, previa confrontación con la ley que lo rige, como se dijo.

Pero si lo que ocurre es que el actor aportó con la demanda lo que en su sentir es el título ejecutivo con mérito suficiente para apoyar el mandamiento pedido y, analizado ese documento o ese conjunto de documentos a la luz de los preceptos legales llamados a regir su modalidad, el juez encuentra que no presta mérito ejecutivo alguno, lo adecuado entonces es proceder como para el caso lo dispone el considerado Art. 430, negando totalmente el

mandamiento ejecutivo pedido, decisión que equivale al rechazo de plano de la demanda, por lo que se debe adicionar con los pronunciamientos de que trata el aparte final del Inc. 2° del Art. 90 precitado.

Lo dicho significa que la ley procedimental sólo autoriza el mandamiento ejecutivo de pago cuando se presente la demanda con arreglo a la ley, acompañada de título ejecutivo, pues cuando ello no sucede, v. y gr. cuando se presenta un documento que pese a dar cuenta de obligaciones a cargo del demandado, no lo son en favor del demandante o cuando de la documentación aportada en manera alguna se desprenda obligación clara, expresa y exigible a cargo del demandado y en favor del actor, lo adecuado es proceder como para el caso lo dispone el referenciado Art. 430, negando totalmente el mandamiento ejecutivo.

Del caso concreto:

Si bien dentro del ordenamiento jurídico colombiano no existe una noción concreta del título ejecutivo, esta puede derivarse del artículo 422 del C.G.P., según el cual el título ejecutivo se predica de uno o varios documentos que por contener una obligación expresa, clara y exigible en favor del acreedor, y, además, provenir del deudor o de su causante y constituir plena prueba en su contra.

Ahora bien, en este caso concreto no se aporta un verdadero título ejecutivo, pues se observa del conjunto de pretensiones descritas en la demanda, que las mismas se desprenden del documento anexo de mandato de administración de bien inmueble, pactado entre la señora MERCEDES MONTOYA HENAO como propietaria del inmueble, y GRUPO AREASUR INMOBILIARIA S.A.S., sobre el inmueble ubicado en la Calle 35 Sur F 49 B – 22, barrio Andalucía del Municipio de Envigado; ya que dicho documento carece de las características de CLARIDAD, EXPRESIVIDAD y EXIBILIDAD.

Considera el despacho que no es un título ejecutivo porque estamos frente a un contrato de Mandato de Administración y específicamente, el contrato de Mandato es definido por el Código Civil Colombiano en el artículo 2142, que al literal expresa: *“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario”*. Dentro de la normatividad reguladora de esta figura jurídica, no se encuentra una norma expresa que en sí le otorgue la prerrogativa de ser un título ejecutivo.

En consecuencia considera esta judicatura, que la parte actora confundió el objetivo definido en el contrato de mandato de administración, anexo a la demanda, con el contrato de arrendamiento que se desprende de aquel, por ello en el mismo contrato de mandato de administración allegado, en su

cláusula primera define: *“OBJETO DEL CONTRATO. EL PROPIETARIO entrega voluntariamente a LA AGENCIA, el inmueble ubicado CALLE 35 SUR N° 43 B – 22 BARRIO ANDALUCIA, del municipio de ENVIGADO con el fin de que esta proceda a administrarlo y a arrendarlo a nombre de ella.”*

Ahora, contempla la Ley 820 de 2003 del régimen de arrendamiento de vivienda urbana, en su artículo 14, la exigibilidad ejecutiva de la cual goza el contrato de arrendamiento, el cual expresa: *“ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.”*

La normatividad transcrita es clara al indicar que para el cobro de los cánones de arrendamiento en mora, así como el cobro de los servicios públicos no asumidos por el arrendatario, se debe presentar una demanda ejecutiva cuyo título radica en el contrato de arrendamiento y la presentación de las facturas de servicios públicos canceladas por el arrendador.

Finalmente, advierte esta célula judicial que para ejercer el cobro de los cánones de arrendamiento que solicita la parte actora de la accionada, así como el pago de los intereses por los cánones no cancelados y la multa por el incumplimiento del contrato que refiere, emolumentos que se derivan del contrato de mandato de administración, además de comprobarse que el demandado incumplió con sus obligaciones debe demostrar previamente que la demandante ha cumplido con las suyas, obligaciones que están definidas en el contrato de mandato de administración allegado en la cláusula quinta, teniendo en cuenta el principio de simultaneidad de las obligaciones, según el cual el actor debe comprobar la efectividad de sus obligaciones como condición previa de su acción judicial, de tal modo que no puede exigir la prestación de la parte contraria, sin haber él realizado la suya, lo cual debe ser investigado por el Juez, pero tal indagación no es posible en ésta acción, sino dentro de la vía declarativa. Lo anterior, resulta explicado porque en los procesos de ejecución no se considera el presupuesto procesal de conducción eficaz que se conoce como LEGITIMACIÓN FORMAL EN CAUSA DE LAS PARTES, sino que se impone la constatación in limine de la LEGITIMACIÓN EN CAUSA SUSTANCIAL O MATERIAL, que se sustenta en la prueba de que a las partes corresponden las calidades legitimantes, aquéllas que frente a las normas consagradoras del efecto jurídico pretendido por el actor, facultan a éste para pedir como lo hace y exigen a la demandada que afronte la pretensión, resistiéndola o allanándose a ella, ante el llamado como sujeto que debe satisfacer el derecho reclamado.

Por tanto, del examen de la documentación allegada, lleva a concluir que con la demanda no se allegó un verdadero título ejecutivo, por la falencia en cuanto a la **FALTA DE CLARIDAD, EXPRESIVIDAD, y EXIGIBILIDAD**, razón que conlleva a negar la orden de apremio suplicada por la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar el mandamiento ejecutivo en la forma solicitada por la señora **MERCEDES MONTOYA HENAO**, en contra de la sociedad **GRUPO AREASUR INMOBILIARIA S.A.S.**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO: Devolver la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose.

Por Secretaría procédase de conformidad.

CP

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS NELSON DURANGO DURANGO
JUEZ

Firmado Por:

CARLOS NELSON DURANGO DURANGO
JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD
DE ENVIGADO-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:

301fb192b7bc4bff540f891918ea6eb9f2f935307604d3ed8d3e1e2db755ec
58

Documento generado en 12/02/2021 11:24:29 AM

AUTO 283 - RADICADO 2021-00099-00

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