



**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**  
**JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, veintidós (22) de marzo del dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO
<b>DEMANDANTE</b>	GUSTAVO DE JESÚS CIRO GIL
<b>DEMANDADO</b>	URBANOVA INMOBILIARIA S.A.S.
<b>RADICADO</b>	05001 40 03 <b>027 2021-01254 00</b>
<b>DECISIÓN</b>	NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

Procede el Despacho a emitir un pronunciamiento acerca de la demanda ejecutiva de la referencia.

Al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, se sabe pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles, que conste en un documento que provenga del deudor o que constituya plena prueba en su contra. En este entendido la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> ha expuesto “*son dos las condiciones básicas para la existencia de un título ejecutivo, la primera, la formal; la segunda, la material o sustancial. La formal apunta, a la calidad del documento que lo contenga, y que bien puede ser simple (uno) o complejo (varios) (...) Las condiciones sustanciales apuntan a la existencia de una obligación con sus contenidos esenciales. Es ante todo la concerniente a la prestación materia de exigibilidad, que obre en forma inequívoca, nítida y manifiesta; y en consecuencia, clara, expresa y actualmente exigible. (...)*”

Ahora frente a la posibilidad de cobrar cánones de arrendamiento, solo es exigible, en tanto se presente un contrato de arrendamiento, tal como lo establece el artículo 14 de la ley 820 de 2003: “*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*

---

<sup>1</sup> CSJ 2017-02695-00

*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”*

En el caso concreto, la sociedad demandante solicita librar mandamiento ejecutivo con base en un contrato de mandato de administración, sin embargo, de un lado, la norma prevé como título ejecutivo el que sea claro, expreso y exigible, en este entendido, aunque en el citado contrato en la cláusula segunda estipula: *“La administradora pagará al propietario el valor del canon de arrendamiento recibido del arrendatario durante los diez primeros días hábiles de cada período contractual mediante consignación BANCOLOMBIA CUENTA DE AHORROS 10150342330”*.

En este orden de ideas, el contrato de administración no es otra cosa que un mandato con representación, en cuyo caso, el mandante se compromete a pagar honorarios por la administración, y el mandatario arrendar el inmueble, y cancelar los cánones de arrendamiento, dependiendo este pago de que se haya arrendado el inmueble, en otras palabras, es un contrato sinalagmático.

Bajo este panorama, la verificación si el demandante cumplió sus obligaciones contractuales, es de resorte del proceso verbal, porque no existe certidumbre del derecho que acá reclama, además, el accionante no acreditó el cumplimiento de sus compromisos establecidos a su cargo, presupuesto infaltable para considerarse como contratante cumplido y, por lo mismo, habilitado para cobrar las obligaciones allí contraídas. Por tanto, el contrato presentado como base de ejecución, no cumple con los requisitos del artículo 422 C.G.P., en tanto que las obligaciones que emanan de tal contrato no es posible determinar su exigibilidad a la primera.

Ahora, aunque hayan pactado en el contrato el mérito ejecutivo, no es suficiente para entenderlo como tal, pues ambas partes asumieron contraprestaciones en el contrato, lo que no permite determinar si el incumplimiento es imputable al demandado.

De otro lado, no se puede remitir el promotor del litigio a lo establecido en el artículo 14 de la ley 820 de 2003, en tanto, que el título ejecutivo habilitado por el legislador, es el contrato de arrendamiento, no así, el contrato de mandato,

incluso, el deudor en este contexto, es el arrendatario, más no el mandatario, y siendo, así, el documento allegado no está previsto por el legislador como título ejecutivo sin más.

Por lo anterior, como en el presente caso como los documentos allegados no cumplen con la totalidad de los requisitos, habrá de denegarse el mandamiento de pago solicitado en la demanda.

Por todo lo anterior, el suscrito Juez

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DENEGAR** el mandamiento pago solicitado por **GUSTAVO DE JESÚS CIRO GIL**, en contra de **URBANOVA INMOBILIARIA S.A.S.** por lo expuesto en la parte motiva.

**NOTIFÍQUESE**

**DANIELA POSADA ACOSTA  
JUEZ**

A/08

**Firmado Por:**

**Daniela Posada Acosta  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 027 Oral  
Medellin - Antioquia**

Código de verificación: **536ed233778e65b37bd2f74c8fe802f4653300c4f1958f767d7688374a442084**

Documento generado en 22/03/2022 09:52:59 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**