

Auto interlocutorio	588
Radicado	052663103001-2021-00340-00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Corporación Navarro y Cía. S.A.S.
Demandado (s)	Mateo López Quintero y otros
Asunto	Deniega mandamiento ejecutivo

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno

Se procede a resolver sobre la procedencia de librar mandamiento de pago en favor de la Corporación Navarro y Cía. S.A.S. y en contra de Mateo López Quintero y de Inversiones López Montoya S.A.S., advirtiéndose que, se solicita, en forma anti técnica, “LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO (...) *por las sumas que describo a continuación, de las cuales se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 del Código General del Proceso. La tasación razonable es la siguiente (...)*”.

C O N S I D E R A C I O N E S:

1. El título ejecutivo es anexo especial necesario de la demanda que inicia cualquiera de los procesos de ejecución; el artículo 430 del Código General del Proceso, en forma concreta, desarrolla el precepto general al establecer: *"Presentada la demanda con arreglo a la ley, acompañada del documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida si fuera procedente, o en la que aquel considere legal"*.
2. Establece el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, la exigibilidad en el contrato de arrendamiento. Dice la norma, *“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.” (Negritas propias).

3. El documento soporte de ejecución “CARTA DE INTENCIÓN DE CONTRATO”, se establece el tiempo de duración, fecha de inicio y el precio de la siguiente manera: “Los términos del contractuales son los siguientes: -Duración del contrato: termino fijo a un año. -Inicio: 1 de noviembre de 2.019.- Canon: \$11.000.000 (Once millones de pesos) más IVA y \$ 2.00.000 (Dos millones de pesos) de servicios. Estos valores incluyen el espacio del segundo piso”.

4. Lo primero que se advierte que es que no se trata de un contrato de arrendamiento, sino de una mera carta de intención. Nótese cómo allí no se establecen con claridad las fechas de causación de los cánones que el arrendatario debía pagar, pues únicamente se estipuló que “el arrendatario entregará letras como garantía de pago de cada mes, las cuales serán devueltas mes por mes una vez cancelado el respectivo canon”, en ese sentido, no quedó claro cuál era la fecha límite para su pago, pues véase que dicho pago está supeditado a la firma de “letras”, sin especificar los días, meses o años y, por lo tanto, el título no cumple con las exigencias previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, pues deja de ser claro y por consiguiente no es exigible, ya que al no tener una fecha cierta y determinada para el pago de los cánones de arrendamiento, no puede predicarse mora en cabeza de los arrendatarios, razón por la cual el título ejecutivo sustento de la obligación carece de claridad y expresividad.

5. Sumado a ello, el documento aportado no se encuentra claramente determinados con los elementos del contrato de arrendamiento que, de acuerdo a la doctrina, está compuesto por dos elementos a saber, los de su esencia y los de su naturaleza. Dentro del primer elemento se encuentran: (1) el nombre e identificación de los contratantes¹, (2) identificación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y (3) precio o canon²; y en el segundo elemento: (1) forma de pago, (2) relación de servicios y (3) término de duración del contrato.

Por lo anterior, al no existir dicha obligación, se denegará el mandamiento ejecutivo solicitado.

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar el mandamiento de ejecutivo solicitado por la sociedad Corporación Navarro y Cía. S.A.S. contra Mateo López Quintero e Inversiones López Montoya S.A.S.

SEGUNDO: Disponer el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE



GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

¹ En este documento sólo aparece la “*intención*” de contratar, como arrendatario, del señor Mateo López Quintero y, sin embargo se está demandando también a la sociedad Inversiones López Montoya S.A.S.

² Mientras en el documento de “*intención*” se indica un canon de \$11.000.000 más IVA y \$2.000.000 de servicios, en la relación se dice \$8.242.424 más IVA y \$5.000.000 por servicios.

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 158
fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am.

Envigado, 1 de diciembre de 2021.



Tatiana Corrales Ramírez
Secretario