

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C, cuatro (04) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Expediente No. 11001-40-03-057-2022-01197-00 (Ejecutivo)

Estudiada la presente demanda ejecutiva y estado al Despacho para resolver sobre la viabilidad de librar mandamiento ejecutivo, encuentra el Despacho que el documento allegado como base del recaudo ejecutivo no abastece las exigencias para prestar mérito ejecutivo al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, por las siguientes precisiones:

El artículo 422 del C. G del P, establece que, para iniciar un proceso de ejecución con las prerrogativas allí contempladas, es preciso que el documento aportado reúna determinadas características, que en nuestro estatuto procedimental se traducen en que la obligación en el título contenida será **clara**, expresa, exigible y que provenga del deudor o causante.

De forma preliminar, se advierte que resulta improcedente librar el correspondiente mandamiento de pago sobre el valor del arrendamiento y las cuotas de administración de los años 2021 al 2022 presentadas en el escrito introductor, teniendo en cuenta la claridad de los valores que se le deben cobrar al ejecutado, pues el contrato de administración indica "(...) **QUINTA: COMISIÓN.** La comisión por los servicios de arrendamiento que pacte EL ADMINISTRADOR, de acuerdo con el presente contrato será de (8% más IVA si el canon es mayor a \$500.000 a \$40.000 más IVA si es menor) del valor del canon mensual de arrendamiento. **SEXTA: FIJACIÓN DE CANON.** El precio acordado con EL PROPIETARIO, por el cual se arrendará el inmueble será de \$1.150.000 PESOS M/L, y remitidos a la Sra. Luz Adriana Mosquera Sáenz residencia de ___ ó a la cuenta corriente ó cuanta de ahorro No. 451700026805 del Banco ó Corporación Davivienda. (...)", pero tanto en el escrito introductor y en la subsanación no se aclaró la pretensión primera al indicar cual era el valor correspondiente al arrendamiento con el respectivo descuento del 8% más el IVA y de los documentos aportados no se evidencia facturas de los años cobrados donde deje ver la correspondiente suma de dinero.

Ahora bien, el ejecutante pretende el cobro de las cuotas de administración, sin embargo del contrato de administración no se desprende dicha obligación, véase que dentro de las obligaciones del administrador están "(...) EL ADMINISTRADOR se compromete para con EL PROPIETARIO en: a) Ejercer la administración de las propiedades a él consignadas con las facultades otorgada por EL PROPIETARIO. b) Entregar el valor de los arrendamientos, por mensualidades vencidas, el día 10 pactado del mes siguiente al que hayan pagado los arrendamientos, previa deducción de la comisión que corresponde a EL ADMINISTRADOR. Este valor deberá remitirse a la dirección del propietario o consignarse a la cuenta que EL PROPIETARIO indique previamente. c) Rendir trimestralmente el estado de cuenta y liquidación de los arriendos recibidos durante el mes inmediatamente anterior, así como de los gatos que se hubieren efectuado en el mismo período, con el anexo de las correspondientes facturas. d) Elaborar los contratos de arrendamiento de acuerdo con las normas vigentes en materia de arrendamiento de vivienda urbana, el Código Civil y demás disposiciones legales concordantes y brindar una copia del contrato de arrendamiento al PROPIETARIO. e) Impulsar el arrendamiento de las propiedades consignadas, por los medios ordinarios e

idóneos que utiliza EL ADMINISTRADOR, con el fin de conseguir su ocupación, teniendo en cuenta la oferta y la demanda del mercado de arrendamiento en el momento de la consignación. f) **Supervisar el pago de los servicios públicos y de la administración, si la hubiere** g) Informar oportunamente a EL PROPIETARIO ó a su representante, la imposición de gravámenes, cargas ó cuotas extraordinarias cuyo pago correspondan por mandato legal a aquel. h) Visitar periódicamente el inmueble para verificar su estado de conservación y mantenimiento por parte de los arrendatarios. (...)" (Negrilla y subrayado por el despacho), de lo que se entiende que eran los arrendatarios quienes estaban en la obligación de realizar dicho pago y no el administrador como lo pretende ver el ejecutante.

De manera que no existe claridad frente al valor que debería ser ejecutado con relación al administrador, pues como se dijo en líneas anteriores el administrador solo estaba en la obligación de pagar el valor del arrendamiento previó la deducción de la comisión, pero el ejecutante no hace claridad en ellas y tampoco existe un documento como lo indican en el escrito introductor que indique a este Despacho el valor a cobrar.

En virtud de lo anterior, es claro entonces que el documento adosado no cumple íntegramente las exigencias para tenerlo como título ejecutivo idóneo para incoar este tipo de demanda, razón por la cual, habrá de denegarse el mandamiento de pago ejecutivo.

En consecuencia, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago deprecado por el VICTOR HUGO ARRIETA MORALES y en contra de R&P SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S

NOTIFIQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

Firmado Por:
Marlene Aranda Castillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 57
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **0fb6d5260e2905999d2eb9da6db61224791dd780657d821e6e5aa974e3499aab**

Documento generado en 06/05/2023 01:03:03 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>