



**CONSTANCIA SECRETARIAL:** En la fecha paso a Despacho del señor Juez la presente demanda ejecutiva que correspondió por reparto, informándole que en cumplimiento de la Circular PCSJC19- 18 del 09 de julio de 2019, además de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 1123 de 2007, se realizó la consulta de los antecedentes disciplinarios del abogado Juan Pablo Corrales Ramírez, identificado con la C.C. 75.081.630, quien representa los intereses del demandante, verificándose que no registra sanciones disciplinarias que le impidan ejercer su profesión.

Manizales, 2 de diciembre de 2022

**JAIME ANDRÉS GIRALDO MURILLO**  
**SECRETARIO**

**RAD. 170014003009-2022-00763-00**  
**JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

Manizales, Caldas, cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Se decide sobre el mandamiento de pago deprecado en la presente acción ejecutiva, promovida por Héctor Hernán Londoño Llano a través de apoderado judicial., en contra del señor Edwin Felipe Capera Rodríguez, propietario del establecimiento de comercio Capera Inmobiliaria Asesoras Integrales.

Correspondió por reparto de la oficina judicial la demanda en referencia, en donde se aportó como título ejecutivo un *-contrato de administración-*, celebrado entre el demandante y el propietario del establecimiento de comercio inmobiliaria que se cita como demandada.

Con el fin de resolver lo pertinente, a ello se apresta el Despacho, previas las siguientes

**CONSIDERACIONES:**

Se presenta como pretense título ejecutivo *-contrato de administración-*, registrado el 1° de Julio de 2021 por el término de 12 meses, por el señor Héctor Hernán Londoño Llanos como contratante y el señor Edwin Felipe Capera Rodríguez, propietario del establecimiento de comercio Capera Inmobiliaria Asesoras Integrales como administrador del referido bien, en donde se pactó que el canon sería por valor de \$700.000 mensuales, con un valor adicional de \$50.000 mensuales correspondientes al servicio de agua pagaderos a partir del día 1° de Julio de 2021 según lo acordado entre las partes.



Ahora, la parte demandante pretende se libre mandamiento de pago por la suma de \$ 4'500.000 como valor impagado del mentado contrato comprendido entre los meses de enero a junio 30 de 2022, seguidamente por la cláusula penal consistente en un canon de arrendamiento por valor de \$700.000 ante el incumplimiento del contrato con sus respectivos intereses moratorios desde la fecha de exigibilidad o vencimiento de la obligación; y finalmente un costo de \$725.110 por concepto de servicios públicos de energía.

En primer lugar, es pertinente destacar que estudiada la demanda se observa que ésta pretende la ejecución de unas sumas de dinero que se afirma no han sido pagadas por la demandada en virtud al incumplimiento del contrato de administración de bien inmueble (local comercial), además del pago de los intereses moratorios sobre las sumas o valores adeudados.

Pues bien, a juicio de este judicial, estas pretensiones, aunque versan sobre el pago de sumas líquidas de dinero, no son propias de la naturaleza de un proceso ejecutivo y contravienen lo establecido en el ordenamiento jurídico para este tipo de actuaciones procesales, pues se pretende el cobro de unas sumas de dinero, en consideración al presunto incumplimiento del convenio realizado entre las partes, siendo esta última situación propia de un proceso declarativo de cumplimiento de contrato.

Ahora bien, debe recordarse que el título ejecutivo es aquél que cumple con unos claros requisitos; en efecto el artículo 422 del C.G.P, el cual estipula que: *“...pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley...”*

Conforme a ello se tiene que, una obligación debe **ser clara**, lo que significa que en el documento deben constar todos los elementos que la integran, esto es, el acreedor, el deudor y el objeto o pretensión perfectamente individualizados; que **sea exigible**, significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que haya estado sujeto a un plazo o a una condición suspensiva y consecuentemente se haya vencido aquél o cumplido la segunda<sup>1</sup>; y **que sea expresa** quiere decir que se encuentra debidamente determinada, especificada y patente en el título o documento, y no sea el resultado de una presunción legal, o de una obligación implícita o una interpretación de un precepto normativo.

---

<sup>1</sup> Siempre que no se trate de títulos valores donde brilla una obligación incondicional



Así las cosas y revisado el instrumento aportado como pretense título ejecutivo (-*contrato de administración*-) se advierte que éste no satisface los requisitos anteriormente anotados por cuanto:

Una vez analizado el contrato adosado al libelo y sobre el cual se pretende demandar ejecutivamente al accionado, el despacho vislumbra que éste sólo es idóneo para demandar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, pero en modo alguno para exigir coercitivamente el pago de unas sumas de dinero, pues está en controversia el cumplimiento de las cláusulas pactadas por los contratantes en el referido convenio, por lo que, según lo manifestado en el escrito incoatorio, lo solicitado es propio de una acción de cumplimiento contractual, que se tramita mediante un proceso diferente del ejecutivo; pues no puede afirmarse que en el referido documento se edifican las condiciones de expresividad, claridad y exigibilidad, conforme a la norma citada.

Lo antecedente, por cuanto del contrato aportado con la demanda puede desprenderse que si bien entre las partes se pactaron una serie de obligaciones y dentro de ellas, algunas versan sobre el pago de sumas de dinero; para exigirse el cumplimiento deben allegarse una serie de documentos que den cuenta que quienes promueven la ejecución cumplieron o se allanaron a cumplir, obligando al juez a valorar documentos que no comportan naturaleza ejecutiva, pues no han sido suscritos por las partes, ni constituyen plena prueba frente al deudor, además de no atender a los criterios del artículo 422 del CGP. Esta actividad probatoria es propia de los procesos declarativos y no de los ejecutivos, pues estos últimos proceden ante un derecho que ha sido declarado ya en un título ejecutivo que constituye plena prueba frente a la inmobiliaria demandada.

Sobre este asunto, en tratándose de pretensiones ejecutivas, derivadas de un contrato, la H. Corte Suprema de Justicia en Providencia<sup>2</sup> del 15 de enero de 2010 expuso que “Si la base de cobro ejecutivo es un contrato, como así lo precisó el Consejo de Estado, en auto de 11 de noviembre de 2004, sección tercera, exp. 25.356, “este debe estar acompañado de una serie de documentos que lo complementen y den razón de su existencia, perfeccionamiento y ejecución”; sostiene la alta corporación con claridad que “Cuando se trata de ejecución de obligaciones contractuales, difícilmente podemos obtener su carácter de expresa, toda vez que se requiere de una serie de documentos por la complejidad de los documentos” y que “Para que se contenga en el documento todos los requisitos del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, esto es, una obligación clara, expresa y actualmente exigible, es evidente que conste en el título

---

<sup>2</sup> Sentencia del 15 de enero de dos mil diez (2010); Magistrado Ponente: PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA; REF. Exp. T. No. 50001 22 14 000 2009 00210 – 01.



*sin que hubiere necesidad de concurrir a otros (sic) medios para comprobarlo, caso en el cual, por sí solo, puede prestar mérito ejecutivo” (subrayado del Despacho).*

Dicho de otra manera, al tratarse de la ejecución de una serie de obligaciones contractuales, se torna oscuro el carácter de expresa de la obligación; transgrediendo lo previsto en el artículo 422 del Estatuto Procesal Civil, por lo que no es posible ejecutar por sumas de dinero cuando están en litigio pretensiones de índole declarativo, como lo es en este caso, el cumplimiento del contrato, siendo sombrío el carácter de **-expresa-** de la referida obligación.

Desde tal óptica, lo que se avizora en los hechos de la pretensa demanda ejecutiva, es un litigio más de naturaleza declarativa, en la medida que, ni más ni menos, se está deprecando el incumplimiento de un contrato y que como consecuencia la <<condena>> para cancelarse las sumas de dinero que fueron acordadas; por ende resulta desajustado solicitar que se libere mandamiento de pago por unas sumas de dinero cuando no se ha establecido el cumplimiento o no de las reglas contractuales, por lo que no se cumple con los requisitos que caracterizan una obligación realmente ejecutiva, es decir, que para que se ordene el pago de las sumas de dinero supuestamente adeudadas, con sus respectivos intereses moratorios, en primera medida, debe probarse el incumplimiento de las prestaciones de la otra parte contratante.

Una coda para cerrar, este sentenciador vislumbra que no existe título ejecutivo en contra del propietario del establecimiento de comercio Capera Inmobiliaria Asesores Integrales, y por ende el Despacho se abstendrá de librar mandamiento de pago deprecado frente a este, sin que haya lugar a hacer devolución de anexos a la parte ejecutante, pues ante las actuales circunstancias que se viven, la misma fue presentada de forma digital.

En virtud de lo antes consignado, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, **RESUELVE:**

**PRIMERO.- ABSTENERSE** de librar el mandamiento de pago solicitado por el señor Héctor Hernán Londoño Llanos a través de apoderado judicial., en contra de Edwin Felipe Capera Rodríguez, propietario del establecimiento de comercio Capera Inmobiliaria Asesoras Integrales, por lo dicho en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO.- RECONOCER** personería al Dr. Juan Pablo Corrales Ramírez, portador de la T.P. de abogado No. 301.484 del C.S. de la J. y CC No. 75.081.630, para actuar en representación de la parte actora dentro del presente asunto, conforme al poder otorgado.



**TERCERO.-** En firme la decisión, archívense las diligencias, previas las anotaciones respectivas en los registros del Juzgado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA**  
**JUEZ**

CCS

Firmado Por:  
Jorge Hernan Pulido Cardona  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 009  
Manizales - Caldas

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: **d63940d8692e23bac50088bcbdad164753fc7b44311c9343d7b8ce808c5d7957**

Documento generado en 05/12/2022 05:03:43 PM

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