JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Diecinueve de julio del dos mil veintidós

Radicado	05 001 40 03 **007 2020 00716** 00
Temas y subtemas	NO REPONE - CONCEDE APELACIÓN.

El despacho procede a decidir el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante contra el auto del 20 de noviembre de 2020, por medio del cual se negó mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

La apoderada de la parte demandante presentó demanda ejecutiva contra John Bairon Ospina Hoyos, Alejandra Calderón Ferreira, Elizabeth Rua Trillos, Leonardo Valencia Toro, Alejandra María Cardona Castro y Arrendamientos Y Constructora La Isabela Ltda, pretendiendo el pago de unas sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, reparaciones locativas y clausula penal por incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Una vez revisada la demanda, el Despacho se abstuvo de librar el mandamiento de pago solicitado, argumentando, en resumen, que el título ejecutivo con cumplía los presupuestos de forma.

En la debida oportunidad la parte demandante presentó los recursos de reposición y apelación, argumentando que estaba legitimada en la causa para promover la ejecución, pues había suscrito un contrato de administración con Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda, y esta, a su vez, un contrato de arrendamiento con John Bairon Ospina Hoyos, Alejandra Calderón Ferreira y Elizabeth Rua Trillos; por lo tanto, al haberse terminado el contrato de administración tendría la titularidad de los derechos derivados del contrato de arrendamiento celebrado sobre su inmueble.

Adicional a lo anterior, señaló que el contrato suscrito con Arrendamientos y Constructora La Isabel Ltda se hizo en la modalidad de canon garantizado, por lo que esta no podría excusarse alegando el incumplimiento de los arrendatarios, pues esa situación estaría a cargo de la "agencia de arrendamiento".

Finalmente indicó que el representante legal de Arrendamientos y Constructora La Isabella Ltda, declaró ante la Inspección de policía 14A del Poblado, que reconocía la existencia y terminación del contrato de administración.

Así las cosas, procede a resolverse el recurso horizontal previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que, como en el auto del 20 de noviembre de 2020 —objeto del recurso— ya se expusieron las consideraciones generales referentes al título ejecutivo, en esta providencia se retomará la argumentación a partir de lo ya dicho, abordando únicamente los puntos presentados en el recurso de reposición.

Ya se dijo que para que una obligación puede ser reclamada a través de un proceso ejecutivo, el titulo debe reunir los requisitos del artículo 422 del CGP, relativos a la expresión, claridad y exigibilidad del documento, el cual, además, debe provenir del deudor. Sin embargo, como las obligaciones pretendidas en este proceso provienen de la celebración de contratos bilaterales —arrendamiento de inmueble y administración de inmueble—, debe satisfacerse un requisito adicional para la exigibilidad por vía jurisdiccional, cual es el cumplimiento de la obligación por parte del demandante.

En este punto, resultan útiles las palabras del maestro Devis Echandía, al manifestar que *"cuando el documento contenga obligaciones bilaterales, a cargo unas del ejecutante y otras del ejecutado, para que las obligaciones de éste aparezcan exigibles y sea procedente la ejecución es indispensable que en el mismo documento o en otro que reúna iguales requisitos de autenticidad y origen, aparezca que el ejecutante cumplió las suyas o que el demandado debe cumplir primero las que son a cargo de él, o si se acompaña confesión en interrogatorio anticipado o inspección judicial en que conste el cumplimiento del primero. Esto se deduce de los artículos 1602 y 1609 del Código Civil, pues en los contratos bilaterales el cumplimiento de las obligaciones propias es condición para la exigibilidad de las de la otra parte, independientemente de la mora."*[1]

Así pues, que, solo de haberse acreditado los presupuestos del artículo 422 del CGP, y el cumplimiento del demandante de las obligaciones que le

[1] Devis Echandía, Hernando. Compendio de Derecho Procesal Civil, parte especial, tomo II, 8ª edición, Bogotá DC, Biblioteca Jurídica Diké, 1994, p.825.

correspondía, había lugar a librar el mandamiento de pago, por la satisfacción de los requisitos formales del título ejecutivo.

1. En este caso, las obligaciones demandadas emanan de un contrato de arrendamiento celebrado entre Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda —como arrendadora— y John Bairon Ospina Hoyos, Alejandra Calderón Ferreira y Elizabeth Rua Trillos —como arrendatarios—; por lo que el análisis de los presupuestos formales del título debe iniciar con dicho contrato.

Lo primero que salta a la vista es que el señor Gil Jaramillo no es el beneficiario de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, o por lo menos, ello no se desprende de ninguno de los documentos aportados. Si se observa el contrato, el único beneficiario es Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda, quien suscribió en nombre propio todas las prestaciones del negocio, sin que hasta el momento se haya trasferido ese derecho de crédito.

Ahora, debe tenerse en cuenta que el mentado contrato de administración es una especie de mandato sin representación, donde el mandante es un extraño en las gestiones que adelanta mandatario, aunque posteriormente el provecho de la gestión deba ser reportado al mandante; y en ese sentido, la persona visible en las gestiones adelantadas por el mandatario, es solamente este —el mandatario—quien adquiere los derechos y por supuesto las obligaciones.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia dictada dentro del radicado 2005-00181-01 del 16 de diciembre de 2010, señaló:

> *"Cuando es representativo, el mandatario actúa en nombre, por cuenta y riesgo del mandante, invocando, dando a conocer o haciendo cognoscible esta condición (contemplatio domini), los efectos jurídicos del acto o negocio jurídico celebrado, concluido o ejecutado dentro de los precisos límites, facultades y atribuciones otorgadas en el poder (procura), tanto inter partes cuanto respecto de terceros, recaen en forma directa e inmediata sobre el patrimonio del dominus, titular exclusivo de los derechos y sujeto único de las obligaciones, por ende, de las acciones y pretensiones inherentes, como si hubiera actuado e intervenido directa y personalmente.*

Contrario sensu, en el mandato no representativo, en rigor, el mandatario carece de la representación del mandante, y por consiguiente, actúa a riesgo y por cuenta ajena pero en su propio nombre, en cuyo caso, se presenta como parte directa interesada y frente a terceros figura como titular de los derechos, es sujeto pasivo de las obligaciones, ostenta la posición de parte, tiene legitimación jurídica para exigirlos y está sometido a las acciones y pretensiones respectivas." (Subrayas propias)

En ese orden de ideas, no puede decirse que el contrato de arrendamiento le sirva de título ejecutivo a Alejandro Gil Jaramillo contra John Bairon Ospina Hoyos, Alejandra Calderón Ferreira y Elizabeth Rua Trillos, pues no es el titular de ninguno de los derechos consagrados en dicho contrato. Y mucho menos puede decirse que le sirve de título contra Leonardo Valencia Toro y Alejandra María Cardona Castro, pues estos ni siquiera hicieron parte de la citada convención.

En conclusión, sin mayor esfuerzo debe concluirse que Alejandro Gil Jaramillo no posee título ejecutivo contra John Bairon Ospina Hoyos, Alejandra Calderón Ferreira, Elizabeth Rua Trillos, Leonardo Valencia Toro y Alejandra María Cardona Castro; y por lo mismo, no es posible reponer la negativa de la ejecución en contra de ellos.

2. Queda verificar si respecto de Arrendamientos Y Constructora La Isabela Ltda se configura un título ejecutivo que permita recaudar las prestaciones aquí reclamada, o si, por el contrario, no existe un documento que reúna los requisitos para validar una ejecución por esta vía procesal; y para eso, analizaremos si el contrato de administración allegado cumple los presupuestos del artículo 422 del CGP —claro, expreso, exigible y proveniente del deudor—, y del inciso 2º del artículo 427 del CGP.

En cuanto al primer presupuesto, este juzgado considera que el contrato de administración no es lo suficientemente claro para comportar la obligación. Nótese pues que los lineamientos para el desarrollo de la labor del administrador quedaron establecidos en las cuatro primeras cláusulas del contrato, y dentro de ellas la que podría configurar un título ejecutivo respecto de los cánones de arrendamiento, es la que dice "LA ADMINISTRADORA SI _x_ NO ___ responderá por cánones de arrendamiento". Desafortunadamente la simpleza de esa expresión es el germen del deceso de la pretensión ejecutiva.

Y es que la indeterminación de esa expresión es tan abultada que no establece un tiempo para el reconocimiento de dichas prestaciones, y aun entendiendo que fuera una obligación pura y simple que se ejecutar inmediatamente, no podía afirmarse que se extiende a los cánones que no hayan sido pagados oportunamente por los arrendatarios, ni en qué tiempo debía hacerse en este caso en particular. Eso sin contar que no sirven de base para procurar el cobro de cuentas de servicios, reparaciones locativas o clausulas penales derivadas del contrato de arrendamiento.

Pero en gracia de discusión, aceptado que la obligación fuera clara para recaudar lo cánones causados y no pagados por los arrendatarios, se impondría la obligación para el demandante de acreditar el pago de las contraprestaciones que le corresponderían a la "agencia de arrendamiento" como presupuesto para promover la ejecución; lo cual, como se observa, no ocurrió.

En consecuencia, se despachará desfavorablemente el recurso de reposición contra el auto del 20 de noviembre de 2020, y se concederá el recurso de apelación ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, por tratarse de una providencia susceptible del recurso y de un proceso de menor cuantía. (Artículo 321 numeral 4 del CGP)

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 20 de noviembre de 2020.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, en los términos del artículo 326 del CGP.

TERCERO: ORDENAR la remisión del expediente por secretaría.

NOTIFÍQUESE[i] **Y CÚMPLASE**

DQR

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

[i] Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 106** hoy **21 de julio de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:

Karen Andrea Molina Ortiz

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 007

Medellin - 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: **9d1ce8b4facfef8194329bf5db3d1615784cac49aad4adf2f7d2cf25f189270a**

Documento generado en 19/07/2022 11:21:58 AM

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