República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Sería el caso admitir el proceso MONITORIO, instaurado por ALLIANCE GRUPO INMOBILIARIO S.A.S. contra SILVIA CAROLINA PINTO MEJIA, si no se observara lo siguiente:

CONSIDERACIONES

Encuentra el Despacho, que tal como lo enseña el artículo 419 del CGP, el proceso monitorio es uno de carácter declarativo especial que como objetivo principal faculta a los acreedores que no cuenten con un título ejecutivo, reclamar las deudas que tiene a su favor, siempre y cuando las mismas sean de mínima cuantía, se encuentren determinadas y sean exigibles, es decir, que estén vencidas. Sobre el particular la Corte Constitucional en sentencia C-726 de 2014 precisó:

> *"Es así como, el proceso monitorio se incluyó en el Capítulo IV del Título III del Código General del Proceso, como un proceso declarativo de naturaleza especial dirigido a que los acreedores de obligaciones en dinero de mínima cuantía, que carezcan de título ejecutivo puedan hacerlas exigibles de manera célere y eficaz, sustrayéndose de los formalismos procedimentales que ordinariamente extienden de manera innecesaria la duración de un proceso judicial. Esto, a través de un procedimiento informal, expedito y simplificado, en el que la orden de pago emitida por el juez surge con base en la simple afirmación del acreedor, sin que requiera necesariamente de una prueba documental sobre la existencia de la obligación y en el que la oposición del deudor torna ineficaz la orden de pago, de forma que en este evento se iniciaría el contradictorio".*

Pues bien, abordando el caso en estudio y de cara a los parámetros axiológicos, descritos en párrafos precedentes, se advierte que no se está ante una obligación exigible, ello en la medida que conforme quedó redactada la cláusula décima séptima del contrato de mandato comercial de administración de inmueble, el valor obtenido aplicado el porcentaje allí pactado, quedó sujeto a una condición, como lo era que si a futuro el bien inmueble ubicado en la Carrera 27 No.37-33 oficina 601 del Edificio Business Center Green de esta ciudad, fuese vendido a persona que hubiese sido presentado por el Administrador, esto es, por Alliance Grupo Inmobiliario S.A.S., se cancelaría un porcentaje de esa venta, supuesto de hecho que sustenta la pretensión, véase al respecto que la cláusula en mención señala a su tenor literal lo siguiente:

> "*…En todo caso si la venta se produce después del vencimiento de éste contrato o de la entrega del inmueble a EL PROPIETARIO (A)*

está cláusula tendrá plena vigencia y validez, siempre y cuando el cliente haya sido presentado por EL ADMINISTRADOR para lo cual éste contrato presta mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento judiciales ni privados…."

Y es que, conforme a lo establecido en el Art. 1530 del C. C., "*Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no",* siendo así es evidente que la condición a la que se viene haciendo referencia frente al contrato de administración estudiado recaía en dos situaciones a saber: i.) que se realizará una venta y que ii.) quien ostentara la calidad de comprador hubiese sido presentado por el administrador.

Pues bien, la condición de la venta se observa configurada, pues ello se evidencia del folio de matrícula inmobiliaria anexado por el demandante, lo que no se determina o no se encuentra probado es el presupuesto que el comprador hubiese sido como lo establece la cláusula en mención "*…presentado por EL ADMINISTRADOR",* esto es, que la señora Giselle Andrea Bonilla Pedraza, quien figura como actual propietaria del bien, hubiese dio relacionada o presentada por la sociedad aquí demandante.

En este punto es importante acotar, que es claro para esta instancia que la venta no se llevó a cabo respecto del arrendatario o su codeudores, o coarrendatarios, ya que es evidente de la lectura del contrato de arrendamiento que la señora Giselle Andrea Bonilla Pedraza, no figura en él, en tal calidad, y es que la condición a la que se ha venido haciendo referencia, se enmarca como un hecho futuro que puede llegar a suceder o no, y ello se deriva concretamente en que se realice una venta posterior al vencimiento del contrato de administración o entrega del inmueble al propietario y quien adquiera el inmueble haya sido presentado por el demandante, esta última circunstancia se reitera no se encuentra debidamente probada, y el hecho que la señora Bonilla Pedraza, remitiera correos electrónicos para acreditar el pago del canon, no conlleva a predicar que se hubiese configurado el presupuesto que la precitada hubiese sido presentada por Alliance Grupo Inmobiliario S.A.S. a la señora Silvia Carolina Pinto Mejía, destáquese que la cláusula décimo séptima pactada, establece el despliegue de una conducta positiva como lo es que para el caso en estudio, que la señora Bonilla Pedraza hubiese sido relacionada o presentada por parte de la demandante a la señora Pinto Mejía, condición que no se encuentra debidamente probada, ya que los correos determinan, se reitera, la constancia de comunicación del pago del canon y administración, más no que la parte actora hubiese desplegado una conducta para enmarcar su actuar al presupuesto pactado, -presentación- que en otras palabras, es lo que condiciona el pago del porcentaje allí pactado, es decir, de los medios de convicción allegados no se verifica el cumplimiento de la condición y si ello no sucede, no se puede hablar de exigibilidad.

Y es del caso reitera, que la condición de la venta, se configura no solo con acreditar la compraventa del bien, si no que es necesario determinar que la señora Silvia Carolina Pinto Mejía le fue presentada a Giselle Bonilla Pedraza, por parte de Alliance Grupo Inmobiliario, supuesto de hecho del que es huérfano el plenario y por ello se predica que no es exigible la pretensión dineraria incoada en el libelo, pues el acontecimiento futuro e incierto o condición pactada al momento de la firma del contrato de administración, como lo era la presentación de quien adquirió el inmueble, frente a su antigua

propietaria por parte del demandante, no se encuentra demostrado en el expediente, a lo sumo se puede extractar que el demandante conocía a la señora Bonilla Pedraza, pero no es posible predicar que la precitada conociera a Silvia Carolina Pinto Mejía, gracias a una conducta de presentación desplegada por la actora, ya que ello no es probado, en otras palabras, la condición como se observa del material probatorio anexado al expediente no se ha cumplido.

Conforme a lo expuesto, es evidente que no se está ante una obligación exigible, y por ende no es posible predicar que se cumplen con los presupuestos axiológicos que establece el Art. 419 del C. G. del P. para que salga avante la pretensión por vía de acción monitoria impetrada, lo que conlleva a que se rechace la demanda.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO la presente demanda MONITORIA formulada por ALLIANCE GRUPO INMOBILIARIO S.A.S. contra SILVIA CAROLINA PINTO MEJIA, según lo indicado en el segmento de la motivación.

SEGUNDO: DEVOLVER los anexos al accionante, sin necesidad de desglose, si a ello hay lugar.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente auto, archívense las diligencias previa constancia en el Sistema Siglo XXI.

NOTIFIQUESE[1],

1 El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.86 del 17 de agosto de 2022.

Firmado Por:

Julian Ernesto Campos Duarte

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 024

Bucaramanga - Santander

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: **002724b6cf19a2ecc45b311320b1d9628473affb1a304a46c64193f0fd1f6b1a**

Documento generado en 16/08/2022 11:21:12 AM

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