



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de octubre de dos mil veintidós

Radicado: 2022-01046

Decisión: Inadmite Demanda.

Al estudiar la demanda ejecutiva presentada por **LUIS FELIPE ROLDAN ZAPARRA** en contra de **PROYECTO INMOBILIARIO MEDELLÍN S.A.S**, el Despacho negará el mandamiento de pago por lo siguiente:

ANTECEDENTES:

La demanda se presentó con base en un contrato de mandato para la gestión de arrendamiento del inmueble propiedad de LUIS ALFONSO ROLDAN PULGARÍN, en calidad de mandante y PROYECTO INMOBILIARIO MEDELLÍN S.A.S, en calidad de mandatario. Por el cual se estableció, que siempre que se tenga el inmueble en arrendamiento, el mandatario debe cancelar el valor del canon de arrendamiento al mandante, previa deducción del 10% por gastos de administración.

Se indicó como hecho relevante que entre PROYECTO INMOBILIARIO MEDELLÍN S.A.S y JASMID HINCAPIE FIGUEROA se celebró contrato de arrendamiento No.758 sobre el inmueble propiedad de LUIS ALFONSO ROLDAN. Asimismo, se expresó que el 30 de agosto de 2021, entre LUIS FELIPE ROLDAN ZAPARRA y PROYECTO INMOBILIARIO MEDELLÍN S.A.S se celebró contrato de cesión de la posición contractual de arrendador en el contrato No.758.

El sr. LUIS FELIPE ROLDAN ZAPARRA indicó que a la fecha de la presentación de la demanda se le deben al sr. LUIS ALFONSO ROLDAN PULGARÍN los valores de los cánones de arrendamiento de mayo, junio., julio y agosto de 2021. Por lo que solicitó que se libre mandamiento de pago por el monto de 10.973.736 en favor de este.

CONSIDERACIONES

La existencia de un proceso ejecutivo depende de la existencia de un título que contenga las características del artículo 422 del CGP, esto es: documento que

contenga una obligación, clara expresa, actualmente exigible, que provenga del deudor y constituya plena prueba contra él.

La Jurisprudencia y la doctrina han clasificado en dos los requisitos para que el título ejecutivo exista: I. las de forma: que el o los documentos formen una unidad jurídica, que emanen de actos o contratos del deudor. II. Las de fondo: que estos documentos aparezcan a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado y que la obligación sea clara, expresa, exigible, líquida o liquidable.

Con base en lo anterior, tomando la pretensión del actor, el Despacho encuentra que quien demanda en el presente proceso no tiene relación causal con el documento que se pretende hacer valer como título ejecutivo, en tanto lo que **se pretende es el pago de unas obligaciones insolutas nacidas del contrato de mandato** celebrado entre LUIS ALFONSO ROLDAN PULGARÍN y PROYECTO INMOBILIARIO MEDELLÍN S.A.S. que estaba sometida a la condición de la existencia de un contrato de arrendamiento del inmueble entregado para gestión al mandatario; **y no el incumplimiento de una obligación contraída en el contrato de cesión de posición de arrendador** celebrado entre LUIS FELIPE ROLDAN ZAPARRA y PROYECTO INMOBILIARIO MEDELLÍN S.A.S.

En ese sentido, **la obligación pretendida carece de uno de los requisitos de fondo**, en tanto no hay documento que complemente los allegados al proceso en el que se demuestre que el actor ostenta ahora la calidad de mandante, facultado para solicitar la ejecución de la acreencia, ni tampoco que ostenta la calidad de propietario del inmueble, que lo hagan titular de las obligaciones pretendidas.

Por el contrario, con los documentos que se aportan en el escrito de demanda el elemento de claridad de la obligación, que es transversal para la procedencia de procesos ejecutivos se pierde por completo. No hay certeza de quien es el titular actual (acreedor) de la prestación en tanto en unos documentos se menciona al señor Luis Alfonso (contrato de mandato- demanda) y en otros a Luis Felipe (acuerdo de pago), tampoco la fecha en la que hicieron exigibles, pues el contrato de mandato establece unas, y en cambio el documento acuerdo de pago adjuntado fija otras.

Aún si lo que se pretende es que el *acuerdo de pago* fuere tomado como título ejecutivo de la obligación, este a su vez carece de las exigencias del artículo 422 del CGP, y tampoco es consecuente con los hechos manifestados en la demanda.

Conforme lo expuesto, teniendo en cuenta que los documentos presentados no satisfacen las características de título ejecutivo conforme el artículo 422 del CGP, no se libraré mandamiento de pago, y en consecuencia el Juzgado,

RESULEVE:

PRIMERO: Negar mandamiento de pago.

SEGUNDO: Se reconoce personería jurídica a la abogada ANA MARIA MADRID BEDOYA para que represente los intereses de la parte demandante.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD

Medellín, 10 oct 2022, en la fecha 10 de agosto de 2022, se notifica el auto precedente por ESTADOS N°, fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

JV

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **9d4e49b8ea7d6a042d8caa9dc4cb88cf3562a37d39c914e68b111ff2fae2369e**

Documento generado en 07/10/2022 04:05:21 PM

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