



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Medellín, ocho de mayo de dos mil veinticuatro

Radicado: 2024-00724

Asunto: Deniega mandamiento

Al estudiar la demanda presentada, instaurada por **GREGORIA MARMOL MIRANDA en contra de RENTA INVERSIONES INMOBILIARIA S.A.S**, el Despacho negará mandamiento de pago por lo siguiente:

1. Con relación al tipo de tutelas jurídicas que se pueden pretender mediante el proceso Jurisdiccional, se plantea que el mismo no se encuentra limitado al reconocimiento y declaración de derechos cuya titularidad o existencia es en principio incierta, sino que, además, mediante un trámite expedito se puede garantizar también el **cumplimiento** y **satisfacción** de aquellas obligaciones permeadas de las características de **expresión, claridad y actual exigibilidad**, por cuanto las mismas, de manera correlativa, emanan de unos derechos en principio ciertos.

De conformidad, el legislador previó en consecuencia el **trámite ejecutivo** para el cumplimiento y satisfacción de las referidas obligaciones, las cuales, encontrándose contenidas en un título ejecutivo, provienen de manera directa e inequívoca de una persona a la cual se le atribuyen, que se conoce como deudor y que, contiene sus elementos de forma **clara, expresa**, encontrándose además en un estado de **exigibilidad** dado su incumplimiento, de manera tal, que el Juzgador para dar inicio al mismo solo requeriría atenerse a dichos componentes para librar mandamiento ejecutivo sin emitir mayor juicio axiológico respecto de ellos.

En consecuencia, para acudir al proceso ejecutivo, es requisito *sine qua non*, que la obligación que se pretende sea satisfecha reúna inescindiblemente las condiciones de expresión, claridad y actual exigibilidad, que refiere **el artículo 422 del Código General del Proceso**, con independencia del instrumento o título del cual provienen. Al respecto, refiere el tratadista **Hernán Fabio López Blanco** que, "(...) *No debe hablarse de que solo ciertas obligaciones pueden ejecutarse, porque toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales del artículo 422, presta merito*

ejecutivo, por manera que la labor del interprete se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan las exigencias de la norma'.¹

Que la obligación sea **expresa**, implica que en el cuerpo del instrumento conste, exprese o se manifieste por escrito, de forma literal la obligación, excluyendo en consecuencia aquellas que se encuentran revestidas con las connotaciones de implícitas o presuntas, que exigen del Juzgador un grado de interpretación y valoración axiológica respecto de su contenido para proceder a la consecuente admisión del libelo ejecutivo.

A su vez, ello implica la **claridad** que también debe de acompañar al título y a la obligación, que, en palabras del referido tratadista, corresponde a que "*(...) Sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con nítida perfección de la lectura del mismo título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse del deudor".²*

En conclusión, la obligación debe ser **diáfana y clara**, que de la mera lectura del mismo se pueda colegir con la suficiente nitidez cual es el componente objetivo o la prestación debida que se le exige a la persona contra la cual se encuentra dirigida el libelo genitor, por cuanto la duda al respecto, conlleva a que, frente a la carencia de tales elementos esenciales, se deba recurrir al trámite declarativo con el fin de otorgarle la suficiente translucidez a los derechos pretendidos para eventualmente exigir su cumplimiento.

Por último, hay que afirmar que la obligación debe ser exigible, lo que significa que únicamente es ejecutable aquella **pura y simple** o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva se haya **vencido aquel, o cumplido ésta**, elemento sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de la exigibilidad y la **verificación de un eventual incumplimiento**.

Con relación al mérito ejecutivo de las obligaciones contenidas en **contratos bilaterales**, se debe resaltar que la discusión no ha sido pacífica, no obstante, el Despacho comparte la posición que sobre el particular adoptó el tratadista **Hernán Devís Echandía** en su libro **Compendio de Derecho Procesal, Tomo II, pág. 345**, al afirmar que,

"Cuando el documento contenga obligaciones bilaterales, a cargo unas del ejecutante y otras del ejecutado, solo procederán la ejecución y las medidas cautelares, si en el mismo

¹ Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 393.

² Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 404.

documento o en otro que reúna iguales requisitos de autenticidad o prueba sumaria y origen, aparece 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 C.C. y del concepto de exigibilidad. Si el ejecutante cumple los anteriores requisitos y el ejecutado considera que, a pesar de las pruebas aducidas por aquél, en realidad no ha cumplido sus obligaciones, debe plantear su defensa como excepción, porque sería improcedente como simple reposición del mandamiento ejecutivo. Es un caso similar al de las obligaciones sujetas a condición suspensiva, pues el conocimiento del ejecutante es condición para que sea exigible la obligación del ejecutado, salvo que esta se haya estipulado como de previo cumplimiento”.

Se entrevé en entonces que en estos supuestos le corresponde a la parte actora acreditar que, previó a pretender la ejecución forzosa de la obligación contraída a su favor por parte del contratante reclamado, él ya se allanó a la satisfacción de sus prestaciones en favor de este. Conclúyase el acápite indicando que **la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Magistrado Ponente: Juan Carlos Sosa Londoño**, profirió el pasado 16 de marzo del 2021 la providencia con radicado **N° 05001310300620190039602**, en donde adoptó esta posición, e indicó:

"Por manera que, de conformidad con los prolegómenos anteriores, no anduvo equivocado el Juez cuando encontró que, a pesar de estar en presencia de un acta de conciliación válida (se reitera, de una especie de transacción) de la cual emanaban obligaciones para ambas partes, el título ejecutivo se tornaba complejo, siendo necesario que el ejecutante cumpliera las obligaciones a su cargo y la plena prueba del cumplimiento, aún de manera sumaria.

En efecto, como el demandante manifiesta no haber comparecido a la Notaría el día señalado, y no se trataba de la simple comparecencia física, sino, como lo dijo el Juzgado de Circuito en aquél entonces, estar allí con los comprobantes de paz y salvo y demás requisitos que exigiera la Ley vigentes para la fecha, puesto que el acuerdo no exigía ningún otro, lo que impide que se materialice la certeza del derecho, característica esencial del proceso ejecutivo, por lo que sin más consideraciones, se confirmará el auto recurrido”.

2.- En el *sub judice*, el Despacho observa que la demandante pretende que se libere mandamiento de pago en contra de la sociedad RENTA INVERSIONES INMOBILIARIA S.A.S, quien fungió como administrador de una bien inmueble de la demandante, en virtud de contrato de administración de bienes inmuebles celebrado el 30 de septiembre de 2022, finalizado el 22 de noviembre de 2023, por la suma de \$6'524.800 por concepto de los cánones adeudados, los cuales no fueron entregados oportunamente a la propietaria.

Como soporte de sus pretensiones la demandante aportó el contrato de administración de bienes inmuebles y la cesión del contrato de arrendamiento, junto con la terminación del contrato de administración.

Así las cosas, el Juzgado considera que en este caso no es procedente librar mandamiento de pago en tanto que los documentos aportados no contienen de forma clara, expresa y actualmente exigible las obligaciones que la demandante pretende ejecutar.

Al respecto, se advierte que este contrato es bilateral en la medida que ambas partes adquirieron obligaciones. Así, por ejemplo, la parte demandada a reconocer y cancelar los cánones de arrendamiento que le fueran consignados por el inquilino, así como el demandante se obligó a pagar en los porcentajes establecidos por su gestión, entre otros.

Ahora bien, del anterior recuento obligacional, el Despacho advierte que la parte actora solicita que se libere mandamiento de cobro ejecutivo por la suma de \$6'524.800 más los intereses de mora por concepto de los cánones adeudados y no cancelados por la agencia de arrendamiento, en razón del contrato de administración de bienes inmuebles, el cual a la fecha se encuentra terminado.

No obstante, el Despacho advierte que lo pertinente será denegar mandamiento de cobro ejecutivo respecto a cada una de esas obligaciones, pues como se advirtió en el aparte considerativo de la providencia, cuando las obligaciones se encuentran contraídas en títulos ejecutivos que contienen prestaciones de orden bilateral, a la parte actora le corresponde acreditar siquiera, de forma sumaria, que se allanó a cumplir o que cumplió las prestaciones a su favor. Lo que no solo ocurrió en este caso.

Además, vale la pena recordar que el proceso ejecutivo tiene por objeto ejecutar obligaciones que sean ciertas y que sean actualmente exigibles, conforme con el artículo 422 del Código General del Proceso. En el particular por su parte, se advierte que esto no es un derecho cierto y, por ello, su pago debe ser reclamado en un procedimiento distinto al ejecutivo que contenga las etapas probatorias necesarias para que se demuestre el supuesto fáctico del que depende el surgimiento de la obligación de pago, ello concluyendo que la parte demandante si cumplió con sus obligaciones contractuales.

Entonces, teniendo en cuenta que no se adjuntó ninguna prueba del cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante ni del supuesto fáctico del que depende

el surgimiento de las obligaciones de pago de las sumas pretendidas por la parte del demandado, no es viable librar mandamiento de pago.

En otras palabras, advierte el Despacho que no existe mérito de cobro ejecutivo en la medida que en el expediente no obra prueba de que el demandante fue un contratante cumplido y de que las obligaciones pretendidas son ciertas y actualmente exigibles, siendo improcedente entonces emitir orden de pago en favor suya y en contra del demandado. Librar mandamiento de pago en el caso sería asumir por parte del Despacho un cumplimiento contractual que no se acreditó, y que debe ser expuesto en un trámite verbal o verbal sumario a partir de los medios cognoscitivos que existan para tal propósito.

En consecuencia, el Despacho advierte que no habrá lugar a librar mandamiento de pago alguno, pues se debe reiterar la inexistencia de algún título ejecutivo que conforme al **artículo 422 del Código General del Proceso** contenga una obligación **clara, expresa y actualmente exigible** en contra de **RENTA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**

Finalmente, en consecuencia, de lo anterior, el Juzgado,

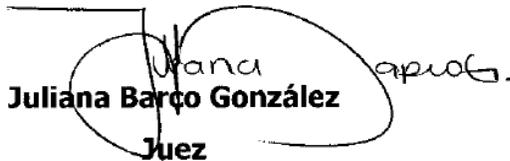
RESUELVE,

PRIMERO: Negar mandamiento de pago por las razones indicadas.

SEGUNDO: Reconocer personería para actuar al abogado CARLOS GRAJALES QUIRAMA, dentro de los términos del poder que le fue conferido para dicho efecto.

TERCERO: Sin necesidad de desglose se ordena la devolución de los anexos a la parte demandante.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO
CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD

Medellín, _9 may 2024____, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.

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: **0ad8016a1b73db4f552e247465af15d7ff99748777ae5676da041c23dc7f303e**

Documento generado en 08/05/2024 11:03:08 AM

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