

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Medellín, ocho de noviembre de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-01213

Asunto: Niega mandamiento de pago

Al estudiar la demanda ejecutiva instaurada por **Constructora Inmobiliaria PJ y Arroyave S.A.S. en contra de Aval Inmobiliaria S.A.S.**, el despacho negará el 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.

Tratándose del cobro ejecutivo de cánones de arrendamiento, el artículo 14 de la Ley 820 del 2003, indica que las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Código Civiles y General del Proceso; corolario, que el título ejecutivo en este caso además de reunir los requisitos consagrados en el artículo 422 de la norma procesal, debe contener los elementos para la validez y existencia del contrato de arrendamiento previstos en el Estatuto Civil.

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.

2.- En el caso objeto de estudio, estima el Despacho que el título ejecutivo aportado con el escrito de la demanda no cumple con lo exigido por el artículo 422 del Estatuto Procesal, dado que no es clara ni expresa la obligación que se encuentra en cabeza del demandado y cuya satisfacción persigue la ejecutante.

Lo anterior, pues debe partirse del hecho de que con la demanda se afirma que se persigue el cobro de cánones de arrendamiento, según lo pactado en la cláusula 7° del contrato de cesión de derechos que celebraron las partes; dicha cláusula indicaba lo siguiente "*SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CESIONARIA: a entregar puntualmente al señor **SERGIO PÉREZ PÉREZ** a los diez (10) días hábiles de cada mes a partir del mes de diciembre de 2019 la cancelación del canon de arriendo del apartamento ubicado en la diagonal 57 #42-97 apto 403, que habitan las señoras MARIA CAMILA MEDINA CORTES Y ANA MARIA MEDINA CORTES, por un valor de \$850.000 (...)*".

De esto, se desprende entonces que entre las partes no existió ningún contrato de arrendamiento que pueda ser cobrado ejecutivamente, toda vez que la obligación que se aduce en el líbello se pactó fue en un contrato de cesión. Entonces, el título ejecutivo no se encuentra llamado a prestar mérito conforme a lo aducido por el actor al carecer de los elementos consagrados en el artículo 1973 del Código Civil sobre el arrendamiento de bienes inmuebles, lo cual no obstaría para que reuniera los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso de forma independiente, no obstante, ese tampoco es el caso.

Y no es el caso porque la obligación que se atribuyó al demandado presuntamente deriva de otra relación jurídica preexistente entre Constructora Inmobiliaria PJ y Arroyave S.A.S., la cual no se logra acreditar, ni siquiera se hace alusión a ella en algún otro de los anexos de la demanda. En tal sentido, para el Despacho no es claro qué bienes se les arrendó a ellas; conforme a qué convención debían cancelarle tal valor a Aval Inmobiliario S.A.S.; el término de duración de dicho contrato; el valor del canon mensual; la forma en la que se pagaría el canon, ni cuando o dónde se realizaría tal pago.

Es preciso agregar que el título ejecutivo aportado con la demanda, que corresponde al contrato de cesión celebrado entre las partes el pasado 02 de diciembre del 2019, y no a un arrendamiento de bien inmueble como erróneamente se indica en la demanda, se encuentra confeccionado de manera implícita, obligando al Juez a partir de supuestos o presunciones que no se encuentran delimitados dentro de su

cuerpo, pues se reitera que si la sociedad Aval Inmobiliario S.A.S. se obligó a pagar a la demandante un valor determinado por otro contrato de arrendamiento, entonces se hace menester probar la existencia de la segunda obligación en favor de un tercero y beneficio de la demandada, pero ello no ocurrió.

Además, por cierto, del presunto incumplimiento de la parte demandada, debe resaltarse que la cláusula expresamente indica que dicha obligación se extiende hasta que se haga entrega de los bienes inmuebles prometidos en venta, no obstante, de una revisión del contrato de promesa de compraventa celebrado se desprende que no es claro cuando ocurrirá dicho hecho, toda vez que simplemente se manifiesta que se entregarán cuando así lo solicite la demandante, sin precisar algún tiempo o periodo en donde deba satisfacerse la obligación, o para que pueda solicitarse la entrega material del bien.

Se debe resaltar que, al ejecutante correspondió la confección correcta del contrato a ejecutar, sin que le sea dable al Juzgado proceder con la corrección de cualquier error, pues de tal carga pende la claridad y exigibilidad de las obligaciones que en él se acordaron, obnubilando de forma correlativa la nitidez que necesariamente debe acompañar al título ejecutivo, máxime, cuando se encuentra de forma manifiesta una indeterminación en lo que corresponde a la carga de su suscriptor.

3.- Finalmente, en consecuencia, de lo anterior, el Juzgado,

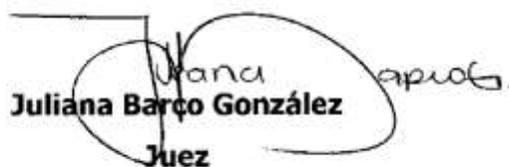
RESUELVE,

PRIMERO: Negar mandamiento de pago.

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

TERCERO: Se reconoce personería para actuar al abogado Omar Darío Botero Posada, dentro de los términos del poder que le fue conferido por la demandante.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO
CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD**

*Medellín, 9 nov de 2021, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a*

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:

**5eb00955f774cba92dc4e0a0a8f78b32d8c92ea22fe118d900e6672a5ba7
4cd8**

Documento generado en 08/11/2021 10:48:24 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>