



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veintidós de noviembre de dos mil veintitrés

AUTO DE INTERLOCUTORIO No. 2934

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 40 03 002 2023 01348 01

1. OBJETO

Corresponde a este despacho decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto¹ del 24 de octubre de 2023 emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Itagüí, mediante el cual negó el mandamiento de pago solicitado por la sociedad Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias- Vocera Fiduciaria Corficolombiana S.A- en contra de Proyectarte Arte en tus Proyectos S.A.S.

2. FUNDAMENTO Y TRAMITE DEL RECURSO

Los argumentos de impugnación de la parte demandante se concretan en que la demanda Ejecutiva presentada con sustento en las obligaciones derivadas de dos (2) contratos de concesión comercial y un (1) contrato de arrendamiento, reúne los requisitos del artículo 422 del CGP para ser tenidos como títulos ejecutivos y por ende, se debió librar orden de pago.

Considera el recurrente que la decisión de la A quo es equivocada al estimar que los contratos no son títulos ejecutivos y que estos para ser tenidos como títulos ejecutivos se requiere previamente la declaración de su incumplimiento, que tal posición se aleja de la postura jurisprudencial y doctrinal en la materia, así como de las prerrogativas procesales que revisten de idoneidad a los contratos como títulos ejecutivos por contener obligaciones claras, expresas y exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso cuestionándose además que ni siquiera se analizó de forma detallada aquellas obligaciones de las cuales se pretende el cobro ejecutivo.

¹ Anexo 04 Expediente Digital.

Argumentó también el demandante que en la normativa colombiana no existe una relación taxativa que permita diferenciar las clases o modalidades de “títulos ejecutivos”, sino que cualquier documento puede admitir dicha catalogación, siempre y cuando contenga obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de las partes del contrato, que tal supuesto sucede para contratos simples como cuando se demanda el cobro de cánones de arrendamiento especificados en un contrato de arrendamiento o en contratos más complejos como los contratos de leasing, en los que se procura la ejecución de las cuotas o cánones asociadas con la operación financiera, eventos en los cuales se utiliza el contrato como base de recaudo.

Anotó que el contrato de concesión comercial se edifica bajo premisas similares al arrendamiento convencional o al arrendamiento financiero (leasing) en el que aquella parte con la condición de propietario, arrendador o concedente hace entrega de un activo inmobiliario en favor del arrendatario, locatario o concesionario recibiendo como contraprestación un canon o como para el caso objeto de demanda un “valor mensual de concesión”, entre otras obligaciones de pago consignadas en el título y cuyo mandamiento fue rogado.

Aunado a ello, el actor manifestó que la Juez de instancia también denegó el mandamiento de pago respecto a las obligaciones surgidas del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, y que frente a dicho documento no hizo ninguna manifestación al respecto.

Motivó el censor que es consciente de que en la jurisprudencia se han presentado posiciones disimiles frente a la idoneidad ejecutiva de algunas obligaciones incorporadas en contratos, tal como lo es frente a las cláusulas penales, si estas prestan o no mérito ejecutivo pese a su redacción; sin embargo, anotó que en el presente caso se ha llevado al extremo esa rigurosidad técnica al aducir que un contrato por el hecho de contener obligaciones para parte y parte no goza de la virtualidad de ser procurado ejecutivamente, situación que conlleva a la afectación de los derechos fundamentales al debido proceso y al libre acceso a la administración de justicia.

Finalmente, señaló el apelante que según los títulos ejecutivos que fueron aportados con el escrito de demanda, estos a su juicio advertían de forma clara la obligación de pago que debía asumir la parte demandada al reunirse los atributos fijados en el artículo 422 del Código General del Proceso.

3. CONSIDERACIONES

3.1. El proceso Ejecutivo. Es un medio coercitivo, que tiene por objeto que el demandante haga efectivo un derecho subjetivo y, que para su prosperidad debe acreditar la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, contenida en un documento proveniente del deudor o en sentencia judicial. Por lo que la función primordial del fallador, en todos los casos, es analizar con detenimiento el mismo para verificar si procede un juicio ejecutivo a partir del examen del título. La ley exige que se satisfagan varios requisitos para la configuración de dicho título. Entre ellos están los formales, relativos a que los documentos conformen una unidad jurídica y que provengan del deudor; además los requisitos sustanciales según los cuales es necesario que los documentos que conforman el título ejecutivo contengan obligaciones claras, expresas y exigibles.

Estos últimos requisitos exigidos por la ley, los sustanciales, se entienden cumplidos cuando la obligación que se pretende cobrar aparezca a favor del ejecutante, esté contenida en el documento en forma nítida sin lugar a elucubraciones, esté determinada y no esté pendiente de plazo o de condición.

En particular la doctrina² ha expuesto que la base de cualquier ejecución es la existencia de una obligación clara, expresa y exigible. Que sea expresa significa que no puede aparecer implícita o tácita, debe ser una declaración precisa de lo que se quiere, que se exprese la obligación en el escrito u oralmente si el documento es de esta naturaleza, que el documento declare o manifieste en forma directa la prestación, que se aprehenda directamente sin que sean necesarios raciocinios o deducciones, hipótesis o teorías y es preciso que con la sola lectura se aprecie la obligación en todos sus términos.

Que sea clara es que la obligación sea fácilmente comprensible, no puede aparecer de manera confusa, no puede sugerir un entendimiento en varios

² Quintero, Beatriz, "Técnicas de Derecho Procesal Civil Colombiano" Parte Especial, Ed. Leyer, Bogotá D.C. Pág. 181 y ss.

sentidos, sino a penas uno. Que sea exigible es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura y simple.

En ese sentido, debe colegirse que la obligación que se quiere hacer efectiva, debe contener las características de expresa, clara y exigible según las inexcusables exigencias del Art. 422 del C. G. del P., estas que deben concurrir no sólo con la creación del título, sino que se extienden también a todo el contenido del título valor, inclusive a su ley de circulación, puesto que *“En todo caso, esa designación de la persona que ha de ocupar el lugar del legitimado, debe ser claramente indicada sin que ofrezca dudas al respecto.”*³

3.1.2. Título Ejecutivo complejo⁴. El título ejecutivo bien puede ser singular, es decir, estar contenido o constituido por un solo documento, por ejemplo, un título valor, o bien puede ser complejo, esto es, cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, actas de inicio, facturas de servicios o bienes contratados, el reconocimiento del deudor respecto del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, etc. En todo caso, los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante.

También se colige, del precedente transcrito que en estos casos, al configurarse la existencia de un título de carácter complejo, será imprescindible aportar con la demanda, la totalidad de los documentos que lo componen, de cuyo conjunto, no sobra insistir, se desprenda una obligación clara, expresa y exigible, en las voces del artículo 422 del Código General del Proceso, citado.

Siendo el título ejecutivo presupuesto de cualquier acción de esta naturaleza⁵, se explica el porqué, al momento de impetrarse el libelo, deba éste reunir la totalidad de los requisitos que la ley, para su eficacia y validez.

³ 2 De los Títulos Valores Tomo I. Pág. 135 Bernardo Trujillo Calle. Edit. Leyer.

⁴ Consejo de Estado Sección Tercera- Radicación número: 68001-23-33-000-2014-00652-01(53819).

⁵ COUTURE, Eduardo, J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. 1958. Pág. 447.

Esa y no otra es la conclusión que emerge del contenido del artículo 430 del Código General del Proceso, a cuyo tenor

“Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida (...)”.

3.4. CASO CONCRETO.

Descendiendo al caso bajo estudio, se tiene que la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, pretende a través de la acción ejecutiva cobrar unas sumas de dinero derivadas de las obligaciones contenidas en dos (2) contratos de concesión comercial y un (1) contrato de arrendamiento suscrito por la sociedad Proyectarte Arte en tus Proyectos S.A.S.

Los títulos Ejecutivos aportados junto a la demanda para librar la orden de pago, consisten en:

- **Un contrato de concesión comercial Local Nro. 245⁶**, suscrito por las partes el día 15 de agosto de 2019, el objeto del contrato es conceder a la sociedad Proyectarte Arte en tus Proyectos S.A.S. “...*el permiso de explotación del uso comercial...*” del Local No. 245 que tiene un área aproximada de treinta y cinco punto noventa y ocho (35.98) metros cuadrados y el cual hace parte integrante del centro comercial Ideo Centro de Diseño y Construcción (Antes Centro Comercial Univentas), ubicado en la carrera 42 No. 75 – 83, Itagüí – Antioquia. Con un término de duración de tres (3) años contabilizados a partir de la fecha antes señalada, según lo estipulado por las partes mediante la “CLÁUSULA 6. VIGENCIA Y PLAZO” del contrato de concesión antes aludido.

Como contraprestación por el uso y goce del local en mención la sociedad demandada se obligó a pagar a la concedente un “Valor Mensual de Concesión” a partir del 01 de septiembre de 2019 igual a \$1.870.960 más IVA, suma que aumentaría cada año calendario a partir del 01 de enero de 2020, conforme lo establecido en la Sección 9.02. de la “*cláusula 09*” del referido Contrato.

⁶ Ver folios 75 al 108 anexo 003

Igualmente, en dicho contrato en la “*cláusula 10*” del contrato de concesión de espacios comerciales que se presenta como título ejecutivo, la concesionaria Proyectarte Arte en tus Proyectos S.A.S. se obligó a efectuar el pago del concepto de *fondo común de gastos* que generaban la concesión sobre el espacio y que debía pagarse dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes, estimándose por las partes en un valor de \$725.514 más IVA. Así mismo, en la *cláusula 11* el contrato de concesión de espacios, la concesionaria se obligó a reembolsar a la concedente los conceptos de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica que hubiere pagado sobre el espacio comercial concedido.

Según lo relatado en la demanda la concesionaria demandada hizo entrega del espacio comercial en el mes de julio de 2023, adeudando las obligaciones por concepto de valores mensuales de concesión, así como de fondo común de gastos y el reembolso de servicios públicos según los términos pactados en el contrato de concesión cuantificados en la suma de:

-Por valor mensual de concesión Local 245 de los meses abril, mayo y junio la suma total de \$8.757.285.

-Por concepto de fondo común de gastos y reembolso de servicios públicos Local 245 de los meses abril, mayo y junio de 2023 la suma de \$3.846.927.

Ahora, en la sección 12.03 se establecen claramente una serie de obligaciones del concedente, tal como se observa a folios 86 y 87 de la demanda.

-Contrato de Concesión Comercial Local Nro. 247⁷ suscrito el a 15 de febrero de 2022, Contrato de Concesión Mercantil con la sociedad Proyectarte Arte en tus Proyectos S.A.S. en calidad de concesionaria, con el objeto de conceder a esta sociedad “...*el permiso de explotación del uso comercial...*” del Local No. 247 con un área aproximada de cincuenta coma setenta y dos (50,72) metros cuadrados y el cual hace parte integrante del centro comercial Ideo Centro de Diseño y Construcción (Antes Centro Comercial Univentas), ubicado en la carrera 42 No. 75 – 83, Itagüí – Antioquia.

⁷ Fls. 109 al 134 ibídem

El término de duración establecido por las partes para el contrato de concesión mercantil fue de dos (2) años contabilizados a partir de la fecha del acta de entrega del Local No. 247, según fue establecido por las partes a través de la “Cláusula 6. Vigencia y Plazo” del contrato de concesión.

En igual sentido que el anterior contrato, se indicó en la demanda que la concesionaria hizo entrega en el mes de julio de 2023, sin embargo, se indicó por el demandante que la sociedad demandada quedó adeudando por concepto de valores mensuales de concesión, así como de fondo común de gastos y el reembolso de servicios públicos según los términos pactados en el contrato de concesión de espacios, las siguientes sumas:

-Valor mensual de concesión Local 247 de los meses marzo, abril, mayo y junio de 2023 la suma total de \$15.648.028.

-Por concepto de saldo adeudado por fondo común de gastos y reembolso de servicios públicos Local 247 para un total de \$7.203.635.

- Se solicitó librar orden de pago por las cláusulas penales contenidas en dichos contratos de concesión, la cual fue estipulada de la siguiente manera:

“...Ante el evento de un incumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato, la Parte incumplida pagará a la parte cumplida, a título de pena, una suma igual o equivalente a tres (03) VMC vigentes en el momento del incumplimiento. (...) La cláusula penal no eximirá el cumplimiento de las obligaciones principales, incluyendo entre otras, el pago de los Valores Mensuales de Concesión faltantes hasta la terminación inicial o las prórrogas del Contrato. De igual forma, la cláusula penal no exime el pago de las indemnizaciones que el incumplimiento del Concesionario cause al Concedente.”

-Aunado a lo anterior, también la parte actora solicitó librar orden de pago por servicios públicos domiciliarios contenidos en el contrato de arrendamiento⁸ celebrado entre las partes en relación a la oficina Nro. 246, el cual cuantificó en la suma de \$273.686.

Al igual que el anterior contrato, en la sección 13.3 del contrato de concesión comercial 247 se señalan las obligaciones del concedente, visible a folios 120 y 121 de la demanda.

⁸ Fls. 135 al 171 ibídem.

De otra parte, en lo que respecta al contrato de arrendamiento se establecieron obligaciones a cargo del arrendador demandante, claramente como se observa a folio 155 de la demanda en dicho contrato.

El Juzgado de conocimiento una vez estudiado los documentos base de la ejecución consideró que estos no reunían los requisitos contemplados en el artículo 422 del CGP y, por ende, negó el mandamiento de pago a través de la providencia proferida el 24 de octubre de 2023 visible en el anexo 004 del expediente digital.

Dentro de los razonamientos esbozados por la Juez de instancia consideró que los contratos de concesión comercial aportados como base de la ejecución generaban obligaciones para ambas partes, y que por tal motivo no era posible adelantar la ejecución en contra de la sociedad demandada con base en dichos documentos, teniendo en cuenta que para ello se requería la declaración de responsabilidad del incumplimiento de una de las partes, lo cual a su juicio no era objeto del proceso ejecutivo.

Adicional a ello, en cuanto a la suma reclamada respecto del no pago de servicios públicos domiciliarios derivadas del contrato de arrendamiento, la Juez de conocimiento consideró que no se allegó la copia de la factura de servicios públicos ni la constancia de pago de la misma, por tal motivo concluyó que no era viable acceder a la orden de pago solicitada.

Por su parte el demandante cuestionó la decisión de la Juez de primera instancia, al considerar que los contratos de concesión comercial y el de arrendamiento aportados junto a la demanda, por sí solos reunían los requisitos exigidos en la normatividad vigente para librar la orden de pago tal como se había solicitado, por ello solicitó se revocara la decisión y en su lugar se librara mandamiento de pago.

Es claro para este despacho, que no existe una relación taxativa de los títulos ejecutivos, sino que cualquier documento de esa índole puede admitir dicha catalogación, siempre y cuando contenga obligaciones claras, expresas y

exigibles a cargo de las partes del contrato, en concordancia con el artículo 422 del CGP.

Además, es bien sabido que la unidad del título no es un concepto físico, sino jurídico, de manera que aquel puede ser singular **o complejo**. Este aspecto no depende de las apreciaciones subjetivas de las partes, sino de la evaluación objetiva del contenido del título.

Sobre la posibilidad de ejecutar este tipo de obligaciones se ha señalado que la ejecución tiene asidero cuando quien la reclame haya cumplido con sus obligaciones; en este punto se ha esgrimido que el ejecutante debe probar que cumplió con sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas.

El tratadista Hernando Devis Echandía ha expuesto que: *“Cuando el documento contenga obligaciones bilaterales, a cargo unas del ejecutante y otras del ejecutado, sólo procederá la ejecución y las medidas cautelares, si en el mismo 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”*.

Sobre este punto el Tribunal Superior de Medellín ha indicado que frente a las obligaciones sometidas a un condicionamiento, la ejecución será posible si se demuestra el cumplimiento de la condición, *“...el cual deber estar acreditado, tornándose entonces el título ejecutivo en complejo, pues para que presente tal mérito, debe obrar no sólo el contrato en el que consten las estipulaciones que sobre el particular se pretende hacer valer, sino también la prueba del cumplimiento de sus obligaciones en forma íntegra por parte del ejecutante y el incumplimiento de las suyas por el ejecutado”* (Resaltos del despacho). Y continúa puntualizando *“(...) la afirmación que se hace en cuanto a la necesidad de acompañar con el título no sólo la prueba del incumplimiento por parte del deudor, sino también del cumplimiento o allanamiento a hacerlo por parte de quien demanda, deviene de la naturaleza misma de los contratos en los que se pacta la cláusula penal, porque cuando ellos son bilaterales, no resultaría explicable que uno de los contratantes pretenda hacer efectiva la sanción*

pactada por el incumplimiento de su contraparte cuando el mismo tampoco cumplió o no estuvo presto a cumplirlo⁹”.

De ahí entonces que no pueda este operador jurídico predicar la característica ejecutiva que pretende invocar el accionante respecto de las obligaciones presuntamente adeudadas por la demandada, lo cual se desprende de la falta de acreditación documental de las obligaciones de la parte demandante como arrendadora y concedente a su vez consagradas en los aludidos contratos; pues se insiste que, al pretender derivar títulos ejecutivos en virtud de la celebración de contratos bilaterales como el presente, era necesario que la parte actora acreditara de manera documental con miras a integrar título ejecutivo complejo, el cumplimiento de las obligaciones de los contratos de concesión comercial nro. 245 y 247, así como las obligaciones en calidad de arrendador; como se observa en las secciones 12.03 del contrato de concesión 245, sección 13.3 del contrato de concesión 247 y a folio 155 del contrato de arrendamiento.

Bajo ese aspecto es evidente entonces que no se cumple con el aporte de los documentos necesarios para hacer valer títulos ejecutivos de naturaleza compleja que debe corresponder a las obligaciones que se pretenden ejecutar, pues al tratarse de contratos celebrados entre las partes debe acreditarse per se, el cumplimiento de las obligaciones frente al demandado, lo que se echa de menos en los documentos que se pretenden ejecutar como lo requiere el art. 422 del C.G del P.

Por lo anterior, se confirmará la decisión de primera instancia por las razones aquí expuestas. Sin lugar a condena en costas por no haberse causado.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR el auto¹⁰ del 24 de octubre de 2023 emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Itagüí, mediante el cual negó el mandamiento de pago solicitado por la sociedad Patrimonio Autónomo

⁹Tribunal Superior de Medellín, auto del 23 de junio de 2010. M.P Dora Elena Hernández Giraldo

¹⁰ Anexo 04 Expediente Digital.

RADICADO N° 2023-01348-01

Estrategias Inmobiliarias- Vocera Fiduciaria Corficolombiana S.A, en Contra de
Proyectarte Arte en tus Proyectos S.A.S, conforme con lo antes expuesto.

Segundo: Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al
Juzgado de origen, para lo de su competencia.

Tercero: No impartir condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 47**
fijado en la página web de la Rama Judicial el **29 DE NOVIEMBRE**
DE 2023 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: **f7dffc99eb2532b961b9826e9922ee23c108b6391674317739fa88ca5cfbc84e**

Documento generado en 28/11/2023 03:06:56 PM

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