

Señor

JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA.

Ciudad

Ref: Proceso ejecutivo de **INVERSIONES FLOTA HUILA S.A.** contra **ANDREA MILENA TORRES VEGA y JHON EDUAR TORRES VEGA Rad: 2022-00866-00.**

NATALI PENAGOS ROJAS, conocida en este asunto, mediante este escrito le manifiesto que interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha del 23 de marzo de 2023 proferido por su Despacho, con fundamento en lo siguiente:

ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN JUDICIAL

1. El 02 de diciembre del 2022 se radicó demanda ejecutiva singular de mínima cuantía de **INVERSIONES FLOTA HUILA S.A.** contra **ANDREA MILENA TORRES VEGA y JHON EDUAR TORRES VEGA.**
2. Esta se fundó en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, suscrito el día 25 de marzo de 2022 con vigencia de seis meses, en que se pactó un canon de arrendamiento por **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)**, los cuales se cancelarían dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y con la salvedad de que los servicios públicos domiciliarios eran obligación de la arrendataria, constituyéndose como una obligación, clara, expresa y exigible.
3. El 23 de marzo de 2023, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple De Neiva, en auto resolvió negar el mandamiento de pago en el proceso ejecutivo singular que nos ocupa, argumentando su decisión así:

“En el presente caso se aporta como título base de ejecución un contrato de arrendamiento de local comercial el cual fue suscrito el 25 de marzo del 2022, en el que las partes no determinaron y/o establecieron que el mismo prestaba merito ejecutivo, es decir no existe manifestación alguna de las partes que advierta a esta agencia judicial que el mismo presta merito ejecutivo y que por lo tanto pueden promover la ejecución del mismo a través de un proceso ejecutivo singular.”

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Mediante auto de fecha 23 de marzo de 2023, el Despacho profirió auto dentro del proceso de la referencia, resolviendo negar el mandamiento de pago y ordenar el archivo de la demanda ejecutiva aduciendo que solo se pueden demandar obligaciones, claras, expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor, tal como lo expresa el artículo 422 del CGP.

También, manifiesta el Juzgado *“que por ministerio de la ley el contrato de arrendamiento de local comercial no presta merito ejecutivo por sí mismo, como si ocurre cuando se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana (Art. 14 Ley 820 del 2003) por lo que es necesario que en él se incluya una cláusula que así lo considere, circunstancias que en el presente caso no se cumplen, pues las partes en ejercicio de su autonomía no acordaron que el mismo prestaba merito ejecutivo.*

No le asiste razón al Despacho, toda vez que el artículo 422 del CGP establece que para que un documento preste mérito ejecutivo debe provenir del deudor, ser claro, expreso y exigible, sin hacer distinción en el tipo de documento o de contrato que lo contenga.

Al respecto la Corte constitucional en Sentencia T-747/13 manifestó lo siguiente:

“Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.”

Para el caso que nos ocupa, estamos frente a un contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre **INVERSIONES FLOTA HUILA S.A.** y **ANDREA MILENA TORRES VEGA y JHON EDUAR TORRES VEGA**; el cual es claro, por cuanto se pueden identificar plenamente a los deudores, al acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan; es decir, se entiende que los arrendatarios son **ANDREA MILENA TORRES VEGA** y **JHON EDUAR TORRES VEGA**, que el arrendador es **INVERSIONES FLOTA HUILA S.A.** y que la obligación consistía en que desde el día 25 de marzo de 2022 y por seis (6) meses, los arrendatarios tendrían el uso y goce del local No. 105 ubicado en la calle 19 Sur No. 10-18 Zona Industrial en la ciudad de Neiva. A cambio se pactó un canon de arrendamiento por **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)**, los cuales se cancelarían dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; también se estableció que los servicios públicos domiciliarios eran obligación de la arrendataria; así mismo, es expreso en razón a que la obligación está contenida en un documento, el cual consiste en el contrato de arrendamiento, en donde las partes estipularon obligaciones mutuas, sin que sea necesario acudir a interpretaciones o elucubraciones para determinar la obligación; finalmente, es exigible toda vez que el plazo pactado ya se encuentra vencido, le correspondía a los arrendatarios cancelar el 05 de julio del 2022 el canon arrendamiento del mes de julio del año 2022, pero no lo hicieron, en consecuencia la fecha de pago del canon de arrendamiento pactada ya se cumplió, volviendo exigible la obligación.

Adicionalmente en materia comercial respecto de las regulaciones de los negocios jurídicos mercantiles, la norma brinda la posibilidad de remitirnos a la legislación civil, así lo establece el artículo 822 Código de Comercio:

*“ARTÍCULO 822. APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, **serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.***

La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley.” (negrilla y subrayado propio)

Es decir, la ley mercantil nos remite a la legislación civil exponiendo que a las obligaciones y los negocios jurídicos mercantiles les serán aplicables los mismos principios que rigen en materia civil (art.1494 Código Civil); de igual modo, permite que los casos que no estén regulados sean decididos por analogía de sus normas, así se indica en el Código de Comercio:

“ARTÍCULO 1o. <APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL>. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.”

Entonces, para determinar si el contrato de arrendamiento de local comercial presta mérito ejecutivo debemos remitirnos por analogía a su equivalente en la legislación civil, que para el caso es la ley 820 del 2003 que trata del contrato de arrendamiento de vivienda urbana:

“Artículo 14. Exigibilidad. 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 Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.”

Como se puede observar, al remitirnos por analogía a la legislación civil nos encontramos que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual es su equivalente, si tiene una regulación y expresamente se estipula que el contrato de arrendamiento es exigible ejecutivamente.

Conforme a lo expuesto anteriormente, es evidente que la obligación contenida en el contrato de arrendamiento aportado a esta demanda presta mérito ejecutivo en los términos indicados en el art. 422 del CGP, pero, además, por analogía a lo previsto por la legislación civil el contrato de arrendamiento de local comercial presta mérito ejecutivo sin ser necesario que el documento contenga expresamente una cláusula que así lo determine, ya que por ministerio de la ley no se requiere tal exigencia.

PETICIÓN

Por lo anteriormente expuesto, le solicito reponga el auto de fecha del 23 de marzo de 2023 y en su lugar resuelva librar mandamiento de pago en favor de **INVERSIONES FLOTA HUILA S.A.** y en contra de **ANDREA MILENA TORRES VEGA** y **JHON EDUAR TORRES VEGA**. En caso de que decida no reponer su decisión, le solicito respetuosamente al Juzgado Civil Municipal que le corresponda por reparto, se sirva revocar el auto aquí recurrido y ordenar que se libere el mandamiento de pago correspondiente.

Atentamente,



NATALI PENAGOS ROJAS

C.C. No. 1.075.311.027 de Neiva.

L.T. No. 28.762 del C.S. de la J.