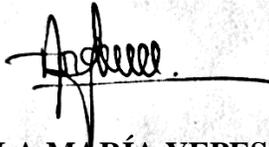


CONSTANCIA SECRETARIAL

A despacho del señor juez este proceso pendiente de resolver el recurso de reposición presentado por la parte actora contra el auto del 18 de mayo de 2021.

28 de mayo de 2021



ÁNGELA MARÍA YEPES YEPES
Oficial Mayor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, ocho (8) de junio de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE DECISIÓN

Acomete el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante, quien actúa a través de apoderada judicial, frente al auto proferido el 18 de mayo de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago en contra de los señores Sebastián Ramírez Cataño, Lola Isabel Tovar Ortiz y Nelson Parra Chavarro, por el saldo de los cánones de arrendamiento adeudados y el valor correspondiente a las facturas generadas por concepto de acueducto y que se encuentra debidamente cancelada, gas domiciliario y la cláusula penal; y se abstuvo de librar orden de apremio por las sumas de dinero correspondientes a las facturas de servicios públicos de acueducto y que se encuentra sin cancelar y, energía eléctrica.

II. ANTECEDENTES

Mediante proveído de calenda 18 de mayo de 2021, este Judicial resolvió sobre la orden de pago deprecada, librando mandamiento en favor del señor Víctor Manuel Ramírez Gómez y en contra de los señores Sebastián Ramírez Cataño, Lola Isabel Tovar Ortiz y Nelson Parra Chavarro por los saldos de los cánones de arrendamiento adeudados, y las sumas de dinero correspondientes a las facturas de servicios públicos de acueducto que se encuentran debidamente canceladas, gas domiciliario y cláusula penal; y se abstuvo de dar orden ejecutiva frente a las facturas correspondientes a los servicios públicos de acueductos y que el convocante no canceló en su totalidad, y la factura generada por energía eléctrica, ello por las razones que da cuenta dicha providencia.

Dentro del término de ejecutoria del referido auto, la parte actora, interpuso recurso de reposición argumentando, en relación a la discrepancia entre la dirección contenida en el contrato de arrendamiento arrimado al cartulario y la factura de servicio público de energía eléctrica sobre la cual el despacho se abstuvo de librar orden de apremio, en esencia, que si bien en la factura generada por concepto del aludido servicio se indica que la dirección del bien inmueble donde fue suministrado

corresponde a la “CLL 69 24 52 PSO 1- PALERMO”; también es cierto que, en el contrato de arrendamiento que sirve de puntal a la presente ejecución se consignó que el inmueble objeto del convenio se encuentra ubicado en la “*CALLE 69 No. 24- 52*”, resaltando que en este se indicó que tiene “*ENTRADA COMPARTIDA CON EL SEGUNDO PISO*”; además, asevera que el contrato quedó estipulado que los pagos de los servicios públicos serían compartidos, dado que el bien inmueble cuenta con un solo contador, de modo que, no comparte lo indicado por el despacho e indica que “*se le escapa de las manos del propietario y arrendador del predio que la empresa prestadora de servicios públicos de energía eléctrica señale en su factura piso 1*”,

Con todo, puntea que disiente de las razones esgrimidas por esta Judicatura, pues señala que la dirección plasmada en el contrato es la misma que se registra en las facturas del servicio público tantas veces mencionado, por lo que finalmente solicita que se reponga el auto confutado, y en ese sentido libre orden de apremio en contra de los ejecutados por la suma del 50% del servicio de energía eléctrica, esto es por “\$1.801.185”.

Pasado el proceso a despacho para desatar las objeciones presentadas, a ello se apresta este juzgador previas, las siguiente,

III. CONSIDERACIONES

1. Regulación legal del contrato de arrendamiento de local comercial.

Tratándose de contratos de arrendamiento de locales comerciales donde funcionan establecimientos de comercio, las normas que los gobiernan son las del Código de Comercio, Libro Tercero, Título I, arts. 515 y ss., y lo que en este no se encuentre contemplado se remite, subsidiariamente, al Código Civil y a las reglas adjetivas del Código General del Proceso.

2. El caso concreto. La réplica que edifica la objeción.

Del escrito de réplica presentado por la parte demandante emerge que el mismo contiene principalmente un reparo concreto y parcial frente a la citada providencia; en efecto, esta judicatura deberá analizar si le asiste o no razón a la recurrente en cuanto al reproche presentado, ello por haberse abstenido el despacho de librar mandamiento de pago por las sumas de dineros deprecados por concepto de la factura de servicio públicos energía eléctrica.

2.1. Con la finalidad de desatar el embate que edifica la reyerta, en cuanto a la objeción presentada por la togada que regenta al demandante frente a la negativa del despacho de librar mandamiento de pago por las sumas correspondientes al servicio público de energía eléctrica, resulta importante hacer las siguientes precisiones:

El contrato de arrendamiento de locales comerciales no tiene una regulación

plena en el Código de Comercio; sin embargo, está sujeto en su régimen legal a las previsiones contenidas en los artículos 518 a 533 del Código de Comercio, y conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la citada norma adjetiva, las situaciones no reguladas en dicho canon normativo deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Ahora, el artículo 822 del Código del Comercio establece por su parte que “(...) *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*”; no obstante, en cuanto a la regulación aplicable para el cobro ejecutivo de las sumas de dinero canceladas por el arrendador por concepto de servicios públicos a cargo del arrendatario, ante la falta de regulación concreta nos remitimos por analogía a la Ley 820 de 2003, la cual establece que, con base en el contrato de arrendamiento pueden ser cobradas ejecutivamente todas aquellas sumas dinerarias que hayan sido sufragadas por el arrendador y que están a cargo del arrendatario, ello conforme lo regula el artículo 14 de la citada Ley, el cual 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 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” (Resalta el Despacho).

De lo anterior, se desprende, *prima facie*, que las facturas que sean canceladas por los arrendadores y que se acompañen por el comprobante de pago, son concebidas como títulos ejecutivos, pero en calidad de “complejos”, pues su basamento tiene la fuerza en el contrato de arrendamiento como Ley que se impone ante las reglas contractuales; y, por tanto puede deprecarse orden de apremio frente al deudor, siempre que igualmente se subsuman los presupuestos del ordenamiento adjetivo.

Ahora bien, debe recordarse que el título ejecutivo es aquél que cumple con unos claros requisitos; en efecto el artículo 422 del C.G.P, estipula que: “...pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley...” (negrita del Juzgado).

Conforme a ello, se tiene que una obligación tiene que **ser clara**, lo que significa que en el documento deben constar todos los elementos que la integran, esto es, **el acreedor**, el deudor y el objeto o pretensión perfectamente individualizados; **exigible**, significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que haya estado sujeta a un plazo o a una condición suspensiva y, consecuentemente, se haya vencido aquél o cumplido la segunda¹; y **expresa**, esto es, que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente en el título o documento, y no sea el resultado de una presunción legal, de una obligación implícita o de una interpretación de un precepto normativo, o de la subsunción de datos que no están en el título o en los títulos complejos.

Pues bien, frente al fundamento que edifica la inconformidad, en lo atinente a que tanto en el contrato de arrendamiento como en la factura de servicio público de energía eléctrica se insertó la misma dirección del bien inmueble arrendado, una vez tamizada nuevamente la factura adosada como material probatorio al libelo por concepto del aludido servicio, y sobre la cual se pretende demandar ejecutivamente a los accionados, la misma no permite colegir al Despacho la existencia de un título ejecutivo complejo que constituya plena prueba contra los ejecutados; ello en razón a que si bien, la parte actora allegó al cartulario una factura con el comprobante de pago, la obligación aludida se deriva del acuerdo contractual efectuado entre las partes del presente proceso, esto es, la factura tiene como cimiento principal el contrato de arrendamiento presentado al cobro, siendo este el título ejecutivo principal del cual se deriva la obligación incumplida, y en el cual se estableció con diafinidad que el bien inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en la – **EN LA CALLE 69 No 24- 52, entrada compartida con el segundo piso, BARRIO PALERMO DE MANIZALES- CALDAS(...)**”², nomenclatura que difiere *-aunque sutil-* de la contenida en la factura de energía eléctrica de la cual se depreca la orden de apremio, pues en esta se indica como dirección “**CLL 69 24 52 PSO 1- PALERMO**”, por tanto, la factura aportada no cumple con la claridad que gobiernan a los títulos ejecutivos para librar orden de pago en contra de los demandados.

Y es que, es claro que los predios pese a estar identificados con una nomenclatura determinada, es posible que en las facturas de servicios públicos puedan presentarse disparidad en la direcciones registradas; sin embargo, el propietario del inmueble al momento de suscribir cualquier contrato de arrendamiento debe prever dichas situaciones y dejar total claridad de estas en las cláusulas del convenio, de modo que, de ser necesario el cobro ejecutivo como en el presente caso, exista plena certeza de las obligaciones contraídas, pues debe recordarse que las partes se obligan al cumplimiento de lo estipulado en el acuerdo contractual, y son estas obligaciones las que develan el marco que permite colegir los agravios a lo pactado y que pueden demandarse ejecutivamente.

De esta manera, el argumento presentado por el actor no resulta procedente, ya que se quiebran los postulados de una obligación clara y expresa cuando pretende que el Despacho libere orden de apremio teniendo en cuenta sólo parte de la dirección

¹ Siempre que no se trate de títulos valores donde brilla una obligación incondicional

² Pág. 4 y ss, del anexo 1.

inserta en la factura, esto es, que tenga en cuenta sólo la primera parte de la dirección “CLL 69 24 52”, y que deje de lado la parte complementaria que anuncia que se trata de un “primer piso”, para desde este punto afirmar que las direcciones impuestas en ambos documentos son idénticas, y así derivar de allí las obligaciones de estirpe económica, de modo que, pretende que la revisión primigenia y oficiosa que debe hacer este Juzgador al título ejecutivo previo a librar la orden de apremio, se efectúe en forma parcializada, olvidando que este acto obliga al Juez realizar un examen integral y riguroso de los medios de prueba allegados- contrato de arrendamiento y facturas de servicios públicos-, esto es, pretendiendo hacer interpretaciones y subsunciones para modificar unilateralmente lo plasmado en el título ejecutivo principal, el cual en el *sub-lite* corresponde al contrato de arrendamiento.

En otras palabras, para que la factura de servicio público de energía que fue atendida económicamente por el arrendador, pueda llegar a ostentar la calidad de documento que preste mérito ejecutivo en frente a los arrendatarios, es absolutamente necesario, que la misma esté inescindiblemente unida a la relación contractual (Título complejo), y por ende deben corresponder *-al unísono-* con el contrato que sirve de fuente principal donde deben confluír y abastecerse todos los presupuestos del artículo 422 del CGP.

La intención del legislador no es otra que el arrendatario asuma las obligaciones a las que se obligó en el contrato, siempre que en relación con las facturas de servicios públicos no exista ningún manto de duda sobre que tales conceptos corresponden a la relación con el inmueble dado en tenencia, en tanto que, de lo contrario, tal y como acontece en el asunto escrutado, se quebrante el contenido del artículo 422 del CGP.

Nótese como la misma apoderada para poder sostener el resultado de su argumento, acude a realizar una interpretación tanto de las palabras contenidas en el contrato, como lo referido en la factura bajo examen, pretendiendo colegir que cuando la factura alude al “primer piso” es equivalente al texto contemplado como “entrada compartida con el segundo piso”; situación que si bien puede estar ajustado a la verdad, no lo es menos que se estrella de frente con los requisitos sustanciales de la claridad y expresividad que gobiernan los títulos ejecutivos, contraviniéndose los postulados del iterado artículo 422 del CGP, el cual impone que la obligación que cimienta la orden ejecutiva, no debe provenir, de una serie de interpretaciones y análisis, para concluir su existencia.

Con todo, la factura arribada al cartulario y cotejada con el contrato de arrendamiento de local comercial que, en esencia, dio origen a las obligaciones aquí demandadas no logra llenar de certeza a este judicial de la existencia de la obligación frente a los demandados, pues se itera, es el contrato de arrendamiento el que da lugar al cobro presentado, de modo que, la disparidad entre la dirección del inmueble registrada en el contrato y la incorporada en la factura cubre con un manto de oscuridad y ambigüedad las sumas que se piden respecto del recibo energía eléctrica.

Con lo argumentado, es suficiente entonces para denegar la reposición incoada frente al auto opugnado.

De otro lado, envíese el expediente digital al Centro de Servicios Judiciales para que con apoyo de dicha dependencia se adelante las notificaciones de los demandados, tal y como se dispuso en auto de data 18 de mayo de 2021 (Ver anexo 2, cuaderno de medidas); en tal virtud, en aplicación de lo previsto en el artículo 317 del Código General del Proceso, se requiere a la parte demandante para que, dentro del término de 30 días contados a partir del día siguiente de la notificación de este auto por estado electrónico, cumpla con la carga procesal de materializar la notificación de los ejecutados, de conformidad a las normas que regulan su trámite (Art. 291 y s.s. del C.G.P.), so pena de decretarse el desistimiento tácito al acto procesal que legalmente corresponda.

Lo anterior, en procura del respeto y cumplimiento de los principios que regentan el sistema, entre ellos el de la unidad de acto, publicidad, concentración e inmediación; y aplicando la dirección técnica del proceso, se ordena a la parte demandante efectuar de una forma pronta, rápida y eficaz el despliegue de la labor de materializar la notificación de las personas demandadas, a efecto de imprimirle el trámite consagrado en el ordenamiento procesal. Para tal fin se tendrán en cuenta las subreglas germinadas al interior de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia STC11191 del 9 de diciembre de 2020.

Por lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales,
RESUELVE:

PRIMERO. - NO REPONER la providencia calendada 18 de mayo de 2021, en lo atinente a las sumas de dineros deprecadas por concepto de factura de servicio público de energía eléctrica, ello por las razones que cimientan la motiva.

SEGUNDO. - REQUERIR a la parte demandante para que en aplicación de lo previsto en el artículo 317 del Código General del Proceso, dentro del término de 30 días contados a partir del día siguiente de la notificación de este auto por estado electrónico, cumpla con la carga procesal de materializar la notificación de los ejecutados, so pena de decretarse el desistimiento tácito al acto procesal que legalmente corresponda. Para tal fin, envíese las diligencias al Centro de Servicios Judiciales.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA

Juez

Firmado Por:

JORGE HERNAN PULIDO CARDONA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MANIZALES-CALDAS

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: **02827204f4d5493c79f0c05365fbaad4785bd25c6af6276d1a18a32214ff43df**

Documento generado en 08/06/2021 02:47:48 PM