



## JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, nueve (09) de febrero de dos mil veinticuatro (2024))

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	<b>José María López López</b> <b>Gladis Emilce Peña Euse</b> <b>Ramón Albeiro Londoño Álvarez</b>
Demandado	<b>Gerson Dibey Toro Villa</b>
Radicado	05001 4003 013 <b>2023 00356 00</b>
Auto	Interlocutorio N° 379
Asunto	No repone Decisión

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por la demandante contra las providencias del 27 de octubre de 2023, mediante las cuales se libró mandamiento de pago y se negó medida cautelar.

### I. ANTECEDENTES

Recuérdese que con el escrito de demanda la parte actora pretendía ejecutar a Gerson Dibey Toro Villa (arrendatario), Anaydali Barragán López y Maribel Cárdenas Villa (deudoras solidarias) por cuanto indicó firmaron contrato de arrendamiento el 20 de agosto del 2021, otrosí del contrato el 10 de agosto del 2022, y contrato de transacción el 2 de febrero de 2023, además que a través de éste último decidieron dar por terminado el contrato de arrendamiento, estableciendo a su vez que la entrega sería para el 10 de febrero de este año, con el pago de los servicios públicos según la cláusula tercera, y el pago de los cánones de arrendamiento adeudados hasta el 10 de febrero del 2023 serían por un valor de \$12.389.432 dividido en tres cuotas donde la primera cuota sería para el 5 de marzo del 2023.

#### Horario de recepción de memoriales

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

[cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Teléfono 232 25 85 Ext. 2313

Finalmente solicitó como pretensiones, condenar a los demandados a pagar la suma de, (i) \$12.389.432 en concepto de cánones de arrendamiento adeudados desde el 17 de noviembre del 2022 hasta el 10 de febrero del 2023, (ii) 13.274.400 por concepto de cláusula penal conforme a la cláusula quinta del documento de transacción y, (iii) \$2.234.765 por concepto de servicios públicos adeudados.

Como medida cautelar solicitó el embargo y secuestro de los vehículos YPD01F y EHL045, propiedad de Maribel Cárdenas Villa y Anaydali Barragán López (deudoras solidarias).

Mediante auto del 18 de julio de la presente anualidad se dispuso inadmitir la demanda (archivo 08, C01), entre otros a fin de que se aclarara si lo que se pretendía ejecutar era el contrato de arrendamiento o el acuerdo de transacción, lo anterior en virtud a las pretensiones presentadas.

Como respuesta a ello mediante escrito del 21 de julio de 2023 el apoderado de la parte actora subsanó la demanda (archivo 10-11, C01) señalando que “me permito aclarar que se pretende cobrar lo dispuesto en la cláusula tercera, cuarta, quinta del contrato de transacción firmado el día 2 de febrero del 2023 del 2023, por lo tanto, y teniendo en cuenta que en la cláusula quinta de dicho contrato se indica que la cláusula penal es a título (SIC) de sanción donde los arrendadores ostentan la facultad de exigir tanto de la penalidad y las demás sumas dinerarias contempladas en el mencionado documento (...)” –Subraya fuera del texto-.

A través de providencia del 27 de octubre del año en curso se libró mandamiento de pago respecto de Gerson Dibey Toro Villa y se negó con relación a Anaydali Barragan López y Maribel Cárdenas Villa, dado que solo el primero había suscrito el contrato de transacción y por ende se había obligado (archivo 13, C01) y en tal sentido se negó la medida cautelar solicitada consistente en el embargo y secuestro de los vehículos YPD01F y EHL045, propiedad de Maribel Cárdenas Villa y Anaydali Barragán López (Archivo 02, C02).

**Horario de recepción de memoriales**

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

[cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Teléfono 232 25 85 Ext. 2313

Ahora bien, la parte actora interpuso recurso de reposición en contra de las referidas providencias (archivo 14, C01) alegando que,

El contrato de arrendamiento, en su cláusula décimo octava indica: “Por medio del presente documento se declara a ANAYDALI BARRAGAN LOPEZ y MARIBEL CARDENAS VILLA identificadas con cédulas de ciudadanía Nro. 43,843,517 y 39177206 respectivamente deudor (es) ante EL ARRENDADOR, **en forma solidaria e indivisible junto con EL ARRENDATARIO de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble a EL ARRENDADOR, por concepto de: cánones de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, intereses, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva” – Subraya propia del texto -**

Continuó señalando que el contrato de transacción es tan solo una ampliación del contrato de arrendamiento que los demandados suscribieron, es una renovación toda vez que se pactó fecha de restitución del inmueble objeto de arrendamiento por un término superior al inicialmente pactado, pero las codeudoras seguían siendo garantes de las obligaciones del señor Gerson Dibey Toro Villa, y mucho más cuando el contrato de arrendamiento indica que su calidad de codeudoras se ostentaría hasta la fecha en que se restituyera el inmueble, esto es, hasta el 9 de marzo del 2023.

## II. CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición procede, contra todos los autos que dicte el juez, salvo norma en contrario, el cual debe interponerse dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la providencia, habida cuenta de que en casos excepcionales la ley expresamente señala que contra determinadas providencias no cabe ningún recurso. Con la finalidad de que se revoquen o reformen los autos,

### **Horario de recepción de memoriales**

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

[cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Teléfono 232 25 85 Ext. 2313

lo que debe hacerse con expresión de las razones que lo sustenten, manifestando los motivos de inconformidad con la providencia recurrida. Presupuestos que se cumplen a cabalidad en el presente caso, lo que da pie a este juzgador a resolver de fondo el recurso interpuesto.

### III. CASO CONCRETO

Como primera medida se indica que dado que no se ha integrado la Litis no es necesario dar traslado del recurso.

Indíquese la parte actora allegó, **(i) contrato de arrendamiento** suscrito el 20 de agosto del 2021 entre José María López López, Gladis Emilce Peña Euse y Ramón Albeiro Londoño Álvarez (arrendadores) y Gerson Dibey Toro Villa (arrendatario), Anaydali Barragán López y Maribel Cárdenas Villa (deudoras solidarias), **(ii) contrato de transacción** suscrito el 2 de febrero de 2023 solo por José María López López, Gladis Emilce Peña Euse y Ramón Albeiro Londoño Álvarez (arrendadores) y Gerson Dibey Toro Villa (arrendatario), en cuanto al otrosí que se relaciona en los hechos de la demanda no se tiene certeza que en efecto se hubiese firmado por cuanto el mismo no se anexó al libelo genitor.

Ahora bien, no obstante, los argumentos dados en el recurso de reposición, es claro que los documentos privados suscritos (contrato de arrendamiento y contrato de transacción) son dos documentos totalmente independientes y al ser contratos propiamente dicho, en virtud a lo dispuesto en los artículo 1495-1496 del Código Civil, son actos voluntarios a través de los cuales las partes crean obligaciones, por lo que lo pactado en cada uno de ellos vincula exclusivamente a los firmantes de cada acuerdo.

Recuérdese además que, el artículo 2469 *ibídem*, define la transacción como un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. Así pues, al ser un contrato, una de sus características es que es privado y bilateral, por lo que produce pleno efecto para las partes, las vincula y obliga respecto a los hechos transados o transigidos.

#### **Horario de recepción de memoriales**

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

[cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Teléfono 232 25 85 Ext. 2313

Cuando el profesional del derecho replica en el escrito aquí estudiado que el contrato de transacción es tan solo una ampliación del contrato de arrendamiento que los demandados suscribieron, una renovación toda vez que se pactó fecha de restitución del inmueble objeto de arrendamiento por un término superior al inicialmente pactado, entiende esta judicatura que confunde lo que es un contrato (acuerdo libre de voluntades dirigidas a crear obligaciones) con los anexos y/o modificaciones que se le pueden realizar al contrato sin necesidad de suscribir uno nuevo (otrosí o una adenda), así pues al ser el contrato de arrendamiento y la transacción, dos acuerdos totalmente independientes, no puede pretender la parte que lo acordado en la transacción vincule a las deudoras solidarias, por cuanto recuérdese no fue suscrita por éstas.

En atención a lo anterior, la suscrita Juez,

**RESUELVE:**

**Único: No reponer** los autos del 27 de octubre de 2023, mediante las cuales se libró mandamiento de pago y se negó medida cautelar, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**NOTIFÍQUESE**

**PAULA ANDREA SIERRA CARO**

**JUEZ**

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE  
MEDELLIN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados  
No. 020 Fijado en un lugar visible de la  
secretaría del Juzgado hoy 12 DE FEBRERO DE  
2024 a las 8:00 A.M.

ELIANA MARÍA OSPINA LONSOÑO  
SECRETARIA

RFL

**Horario de recepción de memoriales**

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

[cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Teléfono 232 25 85 Ext. 2313

**Firmado Por:**  
**Paula Andrea Sierra Caro**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 013 Oral**  
**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: **0528405fe13232dd0c2aa5244282864e575481e9625d626c9c01e9979f265579**

Documento generado en 09/02/2024 11:29:57 AM

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