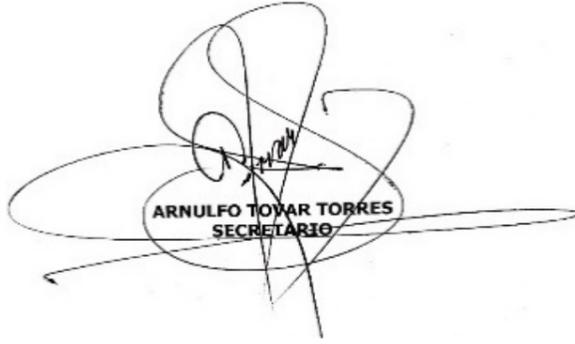


SECRETARIA: La Dorada, Caldas, 1° de febrero de 2024. Informo a la señora juez, que venció el término de traslado del recurso de reposición y la parte demandada guardó silencio. A Despacho.

  
ARNULFO TOJAR TORRES  
SECRETARIO

RAD.2023-00467-00  
AUTO INTERLOC.0234

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL LA DORADA CALDAS**

Febrero quince (15) de dos mil veinticuatro (2024)

Se pronuncia el Despacho sobre el recurso de Reposición, interpuesto a través el apoderado judicial del demandante EDGAR VILLARRAGA CASTAÑO contra JAVIER MEDINA BOHORQUEZ.

La parte demandante a través de su apoderado judicial, interpone recurso de reposición frente al auto interlocutorio que se abstuvo de librar mandamiento de pago a favor del demandante EDGAR VILLARRAGA CASTAÑO y en contra de JAVIER MEDINA BOHORQUEZ.

En sustento adujo, en síntesis:

-Existe una equivocada conceptualización de las pretensiones de la demanda y del documento base de la acción.

-En primer lugar, se equivoca al comparar esta demanda cuya base en un contrato válidamente celebrado entre demandante y demandado, con los títulos valores, cuyos requisitos son señalados por el Despacho con todo acierto, pero lo que aquí se trata es de una demanda ejecutiva de cumplimiento de contrato, en este caso, contrato de arrendamiento. Por lo que la pretensión principal es que se declare que el demandado está en la obligación de cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato, en especial, a pagar la renta de todos los días que faltaren para que cese el contrato aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

-En cuanto a la exigibilidad, están claramente señaladas las obligaciones de los contratantes.

-La forma de resolver los contratos se da por dos vías judiciales, la resolución del contrato y/o la ejecución del mismo, y la solicitud de la indemnización, daños y perjuicios que se generen con ocasión del incumplimiento del contrato. Cual otra vía o cuerda jurídica se

debe acudir para demandar las controversias con ocasión del contrato entre los contratantes.

-Reitera, que no se trata de una demanda de resolución de contrato de arrendamiento, se trata de todo lo contrario, se trata de exigir que el contratante arrendatario, de cumplimiento a lo pactado en dicho contrato de local comercial hasta el vencimiento del mismo. El incumplimiento que aquí se da es por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, por ello se pide la ejecución del contrato de arrendamiento de local comercial, regidos por las normas del Código Civil y Código de Comercio.

-Por último, no se pide la restitución del inmueble, este ya fue entregado por el demandado, con la entrega de las llaves, lo que se busca es la declaración judicial que el demandado está en la obligación de cumplir con la ejecución total del contrato y el pago del arriendo por todo el tiempo pactado en el contrato, por lo tanto, solicita se le dé el trámite señalado en los procesos ejecutivos, artículo 422 y s.s. C.G.P.

Del recurso de reposición se dio traslado, sin que la parte demandada se pronunciara.

Encontrándose el proceso a Despacho para decidir lo pertinente, a ello se procede, previas las siguientes,

### CONSIDERACIONES

La providencia recurrida se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo a favor del demandante EDGAR VILLARRAGA CASTAÑO y en contra de JAVIER MEDINA BOHORQUEZ, por cuanto este judicial, en estricta aplicación a los requisitos de fondo que deben cumplir los títulos ejecutivos, pudo comprobar que, en el caso a estudio, se cumplieron apenas parcialmente, es decir, la expresividad y la claridad, y que adolece del requisito de la exigibilidad.

Es palmario que, esta clase de procesos de ejecución con base en un contrato de arrendamiento, en este caso, de arrendamiento de local comercial, solo emana por incumplimiento del mismo, entre otros, por mora en el pago de los cánones pactados, condicionado, a que dicho contrato haya sido declarado terminado mediante fallo en proceso verbal de Restitución de Inmueble Arrendado que no es el caso que nos ocupa, esto es, no procede la ejecución del contrato de arrendamiento por la entrega unilateral y anticipada a la fecha de vencimiento por el arrendatario, que asimismo, no puede desconocerse por lo obvio, configura un incumplimiento de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

Considera el recurrente que, al hacerse entrega anticipada por el arrendador, del local comercial, y por ende, decide dar por terminado unilateralmente el contrato, sin justa causa, el arrendador queda facultado para acudir a la vía judicial e impetrar la demanda de ejecución de cumplimiento del contrato, por el trámite señalado para los procesos ejecutivos, acorde al artículo 422 y siguientes del Código General del Proceso.

En este aspecto, vale decir, como así lo afirma el abogado demandante en su escrito, para resolver los contratos existen dos vías judiciales: La resolución y/o el cumplimiento, con la indemnización de perjuicios a que haya lugar, pero ciertamente, el trámite, bien para pedir la resolución, ora para deprecar el cumplimiento del contrato, en este caso, el contrato de arrendamiento de local comercial, esta clase de asuntos está sometido al trámite del proceso declarativo, no ejecutivo, nótese que la pretensión principal del asunto sometido a estudio, es: *"1. Se declare que el demandado está en la obligación de cumplir con la totalidad de tiempo en que está pactado el contrato de arrendamiento....." Como subsidiaria " 2. Que como consecuencia está obligado a cancelar los cánones de arrendamiento de los meses...."...."*

Ahora bien, son fundamentos de derecho en el libelo genitor, entre otros, el artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, la del proceso Ejecutivo, norma que reitera el demandante sea aplicada al admitir la demanda, esto es, se le dé trámite señalado para los

procesos ejecutivos, proceso que en esencia exige un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y a favor del acreedor- demandante – en el que conste la obligación o derecho incorporado clara, expresa y exigible, lo que no se cumple en este preciso asunto, dado que no se ha declarado que el demandado está obligado a cumplir con la totalidad del tiempo pactado en el contrato de arrendamiento y como consecuencia de ello, obligado al pago de la renta de todos los días que faltaren para que cese el contrato, aunque voluntariamente haya restituido el bien, circunstancia que quedó clara para el Juzgado.

Los antecedentes que se dejan relacionados llevan a la conclusión de que no le asiste razón al recurrente, por lo que no se repondrá el auto atacado y así se decidirá.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas,

### RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto que decidió abstenerse de librar mandamiento ejecutivo a favor del demandante EDGAR VILLARRAGA CASTAÑO y en contra de JAVIER MEDINA BOHORQUEZ, por lo esbozado en la parte considerativa.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**DIANA MARIA ZULUAGA GIRALDO**  
**JUEZ**

