



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
SANTIAGO DE CALI  
Carrera 10 # 12-15, piso 11, Palacio de Justicia Telefono 8986868 ext 5282  
Email: j28cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co



RAD: 76001400302820210076600  
REF: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA  
DTE: FREDEIMAN VILLA SANCHEZ  
APD: G MAGNOLIA MEDINA GUAUÑA  
CORREO: [magnoliamedina@hotmail.com](mailto:magnoliamedina@hotmail.com)  
DDO: ALCIDES ARTURO GIRALDO FLORES  
LEUDY DAZA ARBOLEDA  
JESUS ANTONIO GIRALDO FLORES  
YOLANDA DAZA NIEVA

---

**SENTENCIA No. 013**  
**JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Cali, mayo tres (03) de dos mil veinticuatro (2024)

**I. ASUNTO POR RESOLVER**

Procede el Despacho a dictar SENTENCIA ANTICIPADA en el proceso ejecutivo de mínima cuantía promovido mediante apoderada judicial a instancias de FREDEIMAN VILLA SÁNCHEZ contra ALCIDES ARTURO GIRALDO FLORES, LEUDY DAZA ARBOLEDA, JESUS ANTONIO GIRALDO FLORES y YOLANDA DAZA NIEVA, con fundamento en los siguientes:

**HECHOS**

- El señor FREDEIMAN VILLA SANCHEZ en calidad de arrendador, el 29 de enero de 2019 suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los señores ALCIDES ARTURO GIRALDO FLORES Y LEUDY DAZA ARBOLEDA, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 18-31 en la Ciudad de Cali.
- Dicho contrato fue autenticado en la Notaría 19 de Cali, el 29 de enero de 2019 por los codeudores solidarios, quienes se obligaron junto con los arrendatarios de todas las cargas y obligaciones que del mismo emanan.
- Afirma también la demanda que la vigencia del contrato de arrendamiento inició el 1 de febrero de 2019, por el término de 12 meses, el canon mensual se fijó en la suma de seiscientos mil pesos M/cte (\$600.000), pagaderos dentro

de los cinco primeros días calendario de cada período mensual en la cuenta corriente No.80600249722 de Bancolombia.

- Igualmente, las partes acordaron prórroga del mismo una vez el primer año sin necesidad de requerimiento alguno con un incremento igual al 100% del IPC correspondiente al año inmediatamente anterior.
- Afirma el demandante que los arrendatarios incumplieron la obligación, incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento así: Saldo del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2021 por la suma de \$627.510, los meses de octubre y noviembre de 2021, cada uno por la suma de \$634.000, para un total de \$1.895.510.
- Igualmente resalta que en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se estableció que por el incumplimiento del arrendatario a cualquiera de las cláusulas y aún por el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, el arrendatario pagaría como indemnización al arrendador una suma equivalente al triple del precio mensual del canon vigente para cuando se produjo el incumplimiento.
- También indica el escrito genitor que arrendatarios y deudores solidarios renunciaron a requerimientos privados o judiciales para ser constituidos en mora, que la obligación demandada es clara, expresa y actualmente exigible y que el contrato constituye plena prueba contra el deudor.

## **PRETENSIONES**

En el libelo genitor el demandante, por conducto de apoderado judicial requirió se libraré orden de pago a su favor y en contra de los señores ALCIDES ARTURO GIRALDO FLORES, LEUDY DAZA ARBOLEDA, JESUS ANTONIO GIRALDO FLORES Y YOLANDA DAZA NIEVA, en virtud del incumplimiento al contrato de arrendamiento enrostrado a los demandados, sin embargo posteriormente REFORMÓ la demanda, de allí que el mandamiento de pago que rige el proceso, se encuentra en el auto interlocutorio No. 1093 del 12 de agosto 2022, se libró las siguientes sumas de dinero:

1- QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$595.510.00), correspondiente al saldo del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2021.

2- SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL M/cte (\$634.000.00) por concepto del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2021.

3- SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL M/cte (\$634.000.00) por concepto del canon de arrendamiento causado en el mes de enero de 2022.

4- SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL M/cte (\$634.000.00) por concepto del canon de arrendamiento causado en el mes de febrero de 2022.

5- Por la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (\$2.956.086.00) por concepto de

servicios de acueducto, alcantarillado, energía y aseo cancelado por la parte demandante el 21 de abril de 2022.

6- Por los intereses moratorios liquidados sobre la anterior suma de dinero a partir del 22 de abril de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación liquidados a la tasa máxima legal permitida conforme a las fluctuaciones que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el art. 111 de la Ley 510 de 1999.

7- Por la suma de trescientos seis mil novecientos veinte pesos M/cte \$(306.920.00) por concepto de recibo de gas, cancelado por la parte demandante el día 28 de abril de 2022.

8- Por los intereses moratorios sobre la suma anterior a partir del 29 de abril de 2022 hasta el día en que se verifique el pago de la obligación liquidados a la tasa máxima legal permitida, conforme a las fluctuaciones que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el art. 111 de la Ley 510 de 1999.

9- Por la suma de Un Millón Novecientos Dos mil pesos M/cte \$1.902.000.00) correspondientes a la cláusula penal por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

10- Por las costas del proceso y agencias en derecho.

### **ACTUACION PROCESAL**

Presentada en legal forma la demanda y verificados los requisitos de ley, mediante auto interlocutorio No. 011 calendarado el 14 de enero de 2022 este Despacho libró mandamiento de pago conforme las pretensiones de la demanda, y se decretaron medidas cautelares en el cuaderno de medidas previas, también dispuso la notificación de quienes integran la parte demandada.

Como no fue posible la notificación personal, previa solicitud de la parte demandante, se dispuso el emplazamiento de los demandados.

El 23 de junio de 2022 el apoderado de la parte demandante presentó reforma de la demanda concretándola en modificar las pretensiones, a lo que se accedió a través de auto interlocutorio No. 1093 del 12 de agosto de 2022, teniendo por reformada la demanda en el acápite de las pretensiones y en consecuencia se libró auto mandamiento de pago conforme a las pretensiones reformadas.

Posteriormente, vencido el término de traslado de la publicación en el sistema de Registro de Emplazados y la parte demandada YOLANDA DAZA NIEVA no compareció a notificarse del auto mandamiento de pago librado en su contra, se procedió mediante auto interlocutorio No. 1094 del 12 de agosto de 2022 a designar Curador Ad-Litem.

Seguidamente también, previo emplazamiento se designó Curador Ad-litem de los demandados ALCIDES ARTURO GIRALDO FLORES y LEUDY DAZA ARBOLEDA,

con quien se surte la notificación del auto de apremio el día 14 de agosto de 2023, quien formulo las excepciones que considero pertinentes como son: la Genérica.

Y mediante auto interlocutorio No. 2170 del 1 de diciembre de 2023, además de tenerse por contestada la demanda por la Curadora Ad-Litem en representación de los demandados ALCIDES ARTURO GIRALDO FLORES, LEUDY DAZA ARBOLEDA y YOLANDA DAZA NIEVA, se dispuso correr traslado del escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito, teniéndose por notificado al demandado señor JESUS ANTONIO GIRALDO FLORES conforme a la ley 2213 del 13 de junio de 2022.

La profesional de derecho que aceptó la designación en representación de los ejecutados formuló la excepción de mérito que denominó “GENÉRICA” de conformidad con el artículo 282 del C.G.P., de lo que se corrió el traslado a la parte actora, quien dentro de la oportunidad legal se pronunció señalando su improcedencia en esta clase de procesos citando como soporte de sus argumentos los artículos 442 numeral 1o. y 282 inciso segundo del CGP, así como providencia del 29 de mayo de 1998 del Tribunal Superior de Bogotá en la que tal Corporación de manera puntual expresa: “...cuando se proponen excepciones de mérito en este tipo de procesos, se debe indicar los hechos en que se funda la misma, y como quiera que en la genérica no se esbozan los presupuestos en que se estructura la excepción, la misma no es procedente tratándose de procesos ejecutivos...”.

### **SENTENCIA ANTICIPADA**

El inciso 2° de artículo 278 del Código General del Proceso, prevé que se puede proferir sentencia anticipada “cuando no hubiere pruebas por practicar”, en dicho sentido, como en el caso concreto no existen pruebas por practicar, habida cuenta que el demandante sólo pidió tener en cuenta las pruebas documentales que anexó oportunamente a la demanda y los demandados no comparecieron al proceso, encontrándose representados por curador ad-litem por cada una de ellas, se debe proferir fallo sin más trámites procesales, constituye un deber del Juez darle prevalencia a los principios de celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial. Al respecto la Corte Suprema de Justicia precisó: “... los juzgadores, en el momento cuando adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, han de proferir fallo definitivo sin más trámites, por innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso”, razones suficientes para que esta Oficina Judicial haya optado por dictar sentencia anticipada.

### **CONSIDERACIONES**

En primer lugar, advierte el Despacho la concurrencia de los presupuestos procesales - demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al

proceso, y competencia -, para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, lo que da mérito para que la decisión a adoptar sea de fondo, pues además, no se observa esta censura causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

En cuanto a los presupuestos materiales de la sentencia, no hay lugar a dudas que el proceso cumple con LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, así se determina con fundamento en el TÍTULO EJECUTIVO aportado como mensaje de datos a la demanda digital, por cuanto en ese documento el demandante funge como arrendador y por ende en él radica el derecho que pretende hacer valer debido al incumplimiento de las obligaciones pecuniarias a cargo de los demandados, que se comprometieron a cumplirlas en calidad de arrendatarios del inmueble objeto del acuerdo de voluntades.

En el momento de proveer de fondo en un proceso de esta naturaleza constituye un deber del Juez revisar nuevamente el título ejecutivo dada su importancia medular en el proceso que se refleja en la decisión de fondo; en este caso el allegado como tal es un contrato de arrendamiento anexado como mensaje de datos a la demanda, que no fue tachado de falso, el cual constituye plena prueba de las obligaciones y derechos recíprocamente contraídos por las partes, es decir, cuenta con eficacia jurídica para el cobro coercitivo de las obligaciones por concepto de cánones de arrendamiento sin cancelar, cláusula penal, servicios públicos e intereses.

Cumple el documento que soporta la presente ejecución, en sí mismo considerado con las exigencias previstas en el art.422 del CGP para derivar el mérito ejecutivo pretendido en la demanda, dado que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, a cargo de los ejecutados y a favor del demandante, de parte de aquellos las de pagar el precio convenido, el incremento durante sus prórrogas y la sanción por incumplimiento en los pagos de las rentas, a lo que debe agregarse que por expreso mandato del art. 14 Ley 820 de 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, ese tipo de contrato cuenta con la presunción de ser título ejecutivo, De igual manera, cuando la demanda se orienta a perseguir el pago de cánones insolutos o de sumas pendientes derivadas del contrato, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que por tratarse de negaciones indefinidas no requieren de prueba; por lo tanto, sólo le basta al arrendador afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del hecho del pago, lo que en este caso no ocurrió.

No obstante la CURADORA AD LITEM se opuso a las pretensiones de la demanda invocando EXCEPCIÓN GENÉRICA contra el mandamiento de pago, para definir su procedencia es preciso traer a colación art 442 numeral 1o. del cgp, norma de orden público e imperativo cumplimiento, de acuerdo con la cual cuando se proponen excepciones de mérito en este tipo de procesos, es obligatorio indicar los hechos en

los cuales se funda la excepción, de no explicar los argumentos en que se sustenta la misma no tiene cabida para derribar las pretensiones del demandante, lo anterior sin perjuicio del deber oficioso del Juez de examinar al momento de proferir fallo que el título base del cobro reúna las exigencias necesarias para que se erija como documento ejecutivo, por ser este la estructura que le da vida a la acción de la misma naturaleza.

La jurisprudencia nacional de manera pacífica se ha pronunciado en torno al tema, así por ejemplo el Tribunal Superior de Bogotá mediante Sentencia del 29 de mayo de 1998, Magistrada Ponente, Nohora del Río Mantilla, citado por la parte demandante al descorrer traslado de la excepción efectivamente expone que estas no son de recibo en los procesos ejecutivos.

Por vía doctrinaria también se examina tal previsión, entre ellos el tratadista HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO apunta: "...en el ejecutivo las excepciones perentorias propuestas en forma genérica no son de recibo; decir que hay inexistencia de la obligación o manifestar que existió pago o novación sin más ni más, implica no adecuar la conducta procesal a lo previsto por la norma que exige, a más de enunciar la excepción, señalar los hechos en que se basa. Sólo este acto complejo supone una defensa cabalmente ejercitada. Con lo anterior se quiere significar que no basta, por ejemplo, decir que se exceptiona por cuanto la obligación es inexistente, sino que es menester precisar los hechos que basan tal aseveración que, además, serán los que debe el ejecutado probar.

En conclusión, efectuado el control de legalidad de manera oficiosa sobre el título ejecutivo sin que adolezca de alguno de los requisitos al efecto consagrados en el art. 422 del CGP y al estar llamada al fracaso la EXCEPCIÓN INNOMINADA formulada por la auxiliar de la justicia se impone continuar con la ejecución tal y como se dispuso en el mandamiento de pago.

### **MODIFICACIÓN AL MANDAMIENTO DE PAGO**

El art. 884 del Código de Comercio precisa que cuando en los negocios regulados por las normas mercantiles se deban pagar réditos de un capital, sin que las partes hayan convenido el monto o tasa de interés este debe ser el bancario corriente para el plazo pactado y para el caso de mora en el cumplimiento de la obligación, el interés será el equivalente a una vez y media el interés bancario corriente

No existe en la Ley 820 de 2003 norma que establezca de manera concreta el porcentaje a pagar por concepto de intereses de mora cuando el arrendatario incumple el pago de la renta, la ausencia de regulación específica sobre el particular conlleva a aplicar las disposiciones que en el Código Civil consagran materias de igual o similar naturaleza, lo que remite al art. 1617 del Código de la materia el cual

versa sobre la indemnización por mora en obligaciones de dinero, “lo que se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas”.

Si bien en este caso los intereses cuyo pago se solicita no dicen relación a cánones de arrendamiento, sino a servicios públicos adeudados por los arrendatarios y cancelados por el arrendador, considera esta juzgadora que en el arrendamiento de vivienda urbana dichos servicios hacen parte del contrato de arrendamiento, pues van a ser consumidos con ocasión de ese acuerdo de voluntades (art. 15 ley 820 de 2003), e igualmente se causan de manera periódica, por consiguiente al provenir de la ejecución del contrato de arrendamiento, deben guiarse por las normas sobre la materia.

De allí que el pago de intereses moratorios sobre la sumas que el actor pagó por concepto de servicios públicos domiciliarios no son de recibo por dos razones: i) El contrato de arrendamiento que sustenta la ejecución no recae sobre un inmueble de uso comercial y/o sobre un negocio mercantil, su esencia es la de un contrato de vivienda urbana que debe atemperarse a las disposiciones consagradas en el Código Civil, por consiguiente lo que debe decretarse es el pago de los intereses legales consagrados en el referido art. 1617, pues su pago opera incluso por ministerio de la ley y por ende no se requiere que se encuentren contenidos en un documento que haga las veces de título ejecutivo, en tanto que los moratorios no aplican en el presente asunto, bajo ese norte se modificará el mandamiento de pago. ii) El ejecutante solicita el pago de intereses de mora en virtud de las sumas que canceló por concepto del del servicio de gas y de servicios públicos, sin embargo solicitó y se ordenó la pretensión concerniente a la cláusula penal, ambas derivadas del incumplimiento al contrato de arrendamiento, por tanto su acumulación resulta indebida en razón a que significa imponer doble sanción por el mismo motivo, ya que los intereses moratorios y la cláusula penal tienen la misma finalidad, esto es, resarcir el retardo o el incumplimiento. Lo anterior de conformidad con el art. 1617 del CC.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar sin fundamento alguno la EXCEPCION GENERICA o INNOMINADA, formulada por la curadora Ad-Litem dentro del presente proceso, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta providencia.

**SEGUNDO:** MODIFICAR los numerales 4o. y 6o. del interlocutorio No 1.093 del 12 de agosto de 2022, mediante el cual se libró mandamiento de pago, cuyo tenor literal es el siguiente:

“4.- Por los intereses legales de conformidad con el art. 1617 del C.C. liquidados sobre la suma de dinero contenida en el numeral 3 a partir del 22 de abril de 2022, hasta cuando se verifique el pago de la obligación”

“6.- Por los intereses legales de conformidad con lo dispuesto en el art. 1617 del C.C., liquidados sobre la suma de dinero contenida en el numeral 5 a partir del 29 de abril de 2022, hasta el día en que se verifique el pago de la obligación”.  
Las demás disposiciones del mandamiento permanecen incólumes.

**TERCERO:** Seguir adelante con la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago librado en el presente asunto, con la modificación efectuada en el numeral segundo de la parte resolutive de este fallo

**CUARTO:** Ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados o de los que con posterioridad se llegaren a embargar.

**QUINTO:** Ordenar la práctica de la liquidación del crédito en la forma y términos del Art. 446 del C.G.P.

**SEXTO:** CONDENAR en costas a la parte Demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$400.000,00

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
**LIZBET BAEZA MOGOLLON**

**JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL**  
SECRETARIA

En Estado No. **76** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.  
Fecha: **07 DE MAYO DE 2024**

Angela María Lasso  
**La Secretaria**

AML