



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA  
REFERENCIA: 251754003003-2022-00700-00  
DEMANDANTE: CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDA LA LUNA  
DEMANDADO: GERMAN GARZÓN SALCEDO y MARTHA ROCIO GRANOBLES GUIOT  
SENT. ANTICIPADA: - 24 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se encuentra el proceso al Despacho, para emitir sentencia anticipada, en la cual se decidirá respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º del artículo 278 y numeral 2º del artículo 443 del Código General del Proceso.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito que correspondió por reparto a este Despacho judicial, el CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDA LA LUNA, actuando a través de apoderado judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, en contra de los señores, GERMAN GARZÓN SALCEDO y MARTHA ROCIO GRANOBLES GUIOT, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por las cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de febrero de 2021 a octubre de 2022;
2. Por los retroactivos de las cuotas de administración correspondiente a los meses de junio a octubre de 2021 (\$26.000 C/U) y mayo a agosto de 2022 (\$84.000 C/U).

3. Por las cuotas correspondientes a fondo mantenimiento de vías causada entre febrero de 2021 a abril de 2022, a razón de \$25.000 C/U.
4. Por las cuotas extraordinarias de vías causadas entre mayo a octubre de 2022, a razón de \$800.000 C/U.
5. Por los intereses moratorios de cada una de las cuotas ordinarias, liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde el día siguiente a su exigibilidad y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.
6. Por las expensas ordinarias y extraordinarias de administración que en lo sucesivo se causen desde la presentación de la demanda, hasta la terminación del proceso, conforme lo establece el artículo 431 del C.G. del P.

A lo anterior, accedió el Juzgado mediante auto calendado el veintidós (22) de noviembre del 2022, librando mandamiento de pago<sup>1</sup>.

## **2. Notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas**

Los demandados se notificaron del mandamiento ejecutivo, en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022<sup>2</sup>, y dentro del término que la ley les concede para el efecto, actuando en causa propia, recorrieron el traslado de la demanda, en donde formularon las excepciones de mérito de «cobro de lo no debido» y «temeridad y mala fe»<sup>3</sup>.

## **3. Actuación procesal**

Del escrito de excepciones, se corrió traslado a la ejecutante, en los términos del artículo 9° de la Ley 2213 de 2022<sup>4</sup>, presentándose por el apoderado de la demandante, memorial en contra de las excepciones de mérito<sup>5</sup>.

Por auto del 16 de marzo del corriente año<sup>6</sup>, se decretaron unas pruebas de oficio, y mediante proveído del 27 de abril ogaño<sup>7</sup>, ante la ausencia de pruebas para decretar y practicar, aparte de las documentales, se ordenó la fijación en lista

---

<sup>1</sup> Folio 29 C.1

<sup>2</sup> Folio 38 al 43 C.1

<sup>3</sup> Folio 59 C.1

<sup>4</sup> Folio 44 C.1

<sup>5</sup> Folio 71 C.1

<sup>6</sup> Folio 82 C.1

<sup>7</sup> Folio 99 C.1

del negocio para dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del estatuto procesal general, providencia debidamente notificada y ejecutoriada.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. Presupuestos procesales**

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso, y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el Despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos, como son: (i) la competencia, (ii) la capacidad para ser parte, (iii) la capacidad para comparecer al proceso, (iv) demanda en forma y adecuación al debido trámite, encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo singular de mínima cuantía, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para decretar nulidad procesal, por lo tanto, este Despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

#### **2.- Legitimación en la causa**

En lo atinente a este acápite, se observa que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso, siendo la copropiedad CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDA LA LUNA, beneficiario del título ejecutivo que se presenta.

Respecto de la legitimación por pasiva, el demandado, nunca puso en duda su condición de deudor, por lo que se entrará al estudio de las excepciones planteadas.

#### **3.- El título**

En el *sub lite*, la parte actora presentó para su ejecución, certificado de deuda expedido por el administrador de la copropiedad CONDOMINIO

CAMPESTRE HACIENDA LA LUNA<sup>8</sup>, de donde pretende se conmine a los demandados:

- (i) Al pago de las cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de febrero de 2021 a octubre de 2022;
- (ii) al pago de los retroactivos de las cuotas de administración correspondiente a los meses de junio a octubre de 2021 (\$26.000 C/U) y mayo a agosto de 2022 (\$84.000 C/U).
- (iii) al pago de las cuotas correspondientes a fondo mantenimiento de vías causada entre febrero de 2021 a abril de 2022, a razón de \$25.000 C/U.
- (iv) al pago de las cuotas extraordinarias de vías causadas entre mayo a octubre de 2022, a razón de \$800.000 C/U.
- (v) al pago de los intereses moratorios de cada una de las cuotas ordinarias, liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde el día siguiente a su exigibilidad y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.
- (vi) al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de administración que en lo sucesivo se causen desde la presentación de la demanda, hasta la terminación del proceso, conforme lo establece el artículo 431 del C.G. del P.

Apreciado el documento adosado, esto es, el «certificado de deuda» expedido por el administrador de la copropiedad, este reúne los requisitos exigidos por la ley para su EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFICACIA, establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

#### **4.- Excepciones propuestas**

##### **4.1 Inexistencia cobro de lo no debido y temeridad y mala fe.**

Recuérdese que el proceso ejecutivo se encuentra instituido para el cobro judicial de las obligaciones que hayan sido celebradas por las partes. En esta oportunidad la pretensión principal va encaminada a que el Juzgado libre mandamiento ejecutivo mediante el cual se conmine a los demandados a cancelar la obligación contenida en el título base de la ejecución, esto es, el pago de unas sumas de dinero.

---

<sup>8</sup> Folio 5 C.1

En el *sub examine*, la parte pasiva formula la excepción de «cobro de lo no debido», la cual fundamenta en el hecho de que este ha realizado los pagos que en el asunto se pretenden a la cuenta corriente No. 644003923 del Banco AV Villas, cuyo titular es el CONDOMINIO HACIENDA LA LUNA; que los anteriores pagos, la parte ejecutante omitió imputar a la obligación que se pretende ejecutar.

De lo anterior, se aportó como prueba comprobantes de consignación a la cuenta No. 644003923 del Banco AV Villas, donde se puede apreciar que su titular es el CONDOMINIO HACIENDA LA LUNA<sup>9</sup>, más comprobantes de unas consignaciones realizadas al mismo número de cuenta, en los meses de enero y febrero ogaño<sup>10</sup>; las anteriores documentales no fueron desconocidas por la demandante, y en el escrito con el cual descorrió el traslado de las excepciones<sup>11</sup>, si bien se opone a las excepciones propuestas, reconoce haber recibido los pagos realizados en los meses de enero y febrero de 2023.

El juzgado mediante auto del 16 de marzo del año que avanza<sup>12</sup>, ordenó, entre otras cosas, a la parte demandante que se sirviera allegar una relación detallada de la obligación que se ejecutaba, indicando con detalle las cuotas de administración ordinarias y extraordinaria correspondientes a la Casa No. 30, desde el mes de enero de 2021 a la fecha, y que en caso de existir suma alguna consignada por los demandados a la cuenta de la copropiedad, estas se imputaran en las fechas en que los pagos fueron realizados. En el mismo proveído, se ordenó a los demandados que allegaran los originales de las consignaciones aportadas con el escrito de contestación.

A lo anterior, se recibió respuesta solo por parte del abogado de la ejecutante, en donde indicó que allegaba informe de la obligación objeto del presente proceso, en archivo adjunto denominado informe cartera casa 30 de marzo 27 de 2023. En el referido documento, solo se relacionan los pagos realizados en el mes de enero de 2023, cuatro pagos en total, y dos pagos realizados en el mes de febrero. Respecto de los pagos informados por los ejecutados, realizados en meses de los años 2021 y 2022, nuevamente nada se dijo al respecto.

---

<sup>9</sup> Folio 51 al 55 y 61 al 69

<sup>10</sup> Folio 56 al 60 y 63

<sup>11</sup> Folio 71

<sup>12</sup> Folio 82

Así bien, de entrada, se dirá que la exceptiva planteada no saldrá avante, advirtiéndose, además, una conducta temeraria y de mala fe por parte de los demandados con las documentales aportadas como prueba, conforme pasa a exponerse:

En el presente caso, como se indicó *ut supra*, los demandados como prueba de la exceptiva formulada de «cobro de lo no debido», aportaron unos «comprobantes de consignación», los cuales se relacionan a continuación:

- Comprobante con fecha de operación 20 de marzo de 2021, por la suma de \$734.000<sup>13</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 26 de abril de 2021, por la suma de \$734.000<sup>14</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 26 de junio de 2021, por la suma de \$734.000<sup>15</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 21 de junio de 2021, por la suma de \$760.000<sup>16</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 10 de agosto de 2021, por la suma de \$760.000<sup>17</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 12 de enero de 2022, por la suma de \$760.000<sup>18</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 02 de febrero de 2022, por la suma de \$760.000<sup>19</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 02 de marzo de 2022, por la suma de \$760.000<sup>20</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 23 de junio de 2022, por la suma de \$844.000<sup>21</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 20 de agosto de 2022, por la suma de \$844.000<sup>22</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 20 de agosto de 2022, por la suma de \$844.000<sup>23</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 02 de septiembre de 2022, por la suma de \$844.000<sup>24</sup>;
- Comprobante con fecha de operación 22 de octubre de 2022, por la suma de \$844.000<sup>25</sup>.

Así, como comprobantes de unas consignaciones realizadas en los meses de enero y febrero de 2023, y que a continuación se relacionan:

- (i) enero de 2023, pagos por la suma de \$834.000<sup>26</sup>, \$834.000<sup>27</sup>, \$275.000<sup>28</sup> y \$4.000.000<sup>29</sup>;
- (ii) febrero de 2023, pago por la suma de \$10.000.000<sup>30</sup>;

---

<sup>13</sup> Folio 61

<sup>14</sup> Folio 62

<sup>15</sup> Folio 64

<sup>16</sup> Folio 66

<sup>17</sup> Folio 65

<sup>18</sup> Folio 69

<sup>19</sup> Folio 68

<sup>20</sup> Folio 67

<sup>21</sup> Folio 52

<sup>22</sup> Folio 51

<sup>23</sup> Folio 53

<sup>24</sup> Folio 54

<sup>25</sup> Folio 55

<sup>26</sup> Folio 60

<sup>27</sup> Folio 63

<sup>28</sup> Folio 58

<sup>29</sup> Folio 56

(iii) febrero de 2023, pago por la suma de \$3.000.000, reconocido según informe del apoderado de la demandante, visto a folio 86 y 87.

Respecto a estos últimos pagos la excepción de cobro de lo no debido, no puede ser declarada, ello, toda vez que los pagos se realizaron en fecha posterior a la exigibilidad de cada una de las obligaciones y a la presentación de la demanda, la cual, se radicó el día 21 de octubre de 2022<sup>31</sup>, librándose el mandamiento ejecutivo en fecha 22 de noviembre de 2022<sup>32</sup>. Razón por la cual, los pagos deberán ser imputados a intereses, al momento de practicarse la liquidación del crédito, en la fecha en que se realizaron cada uno, conforme lo dispone el artículo 1653 del Código Civil, y el saldo a capital, si a ello hubiere lugar.

Además, debe tener en cuenta la parte demandada, que en la presente ejecución se libró orden de pago por las cuotas de administración que lo sucesivo se causaren, esto es, con posterioridad al mandamiento de pago, cuotas que adeuda, en la medida que estas se fueron causando, y sobre las cuales se deberán imputar los pagos realizados, en la medida que a ello haya lugar.

Ahora, cuestión diferente acontece con los primeros comprobantes arriba reseñados. Del estudio de las documentales aportadas, el Juzgado advierte que estas se encuentran alteradas, tal y como se puede constatar en las imágenes siguientes tomadas del escrito de contestación presentado por los demandados:



Imagen tomada folio 51.

<sup>30</sup> Folio 57  
<sup>31</sup> Folio 25  
<sup>32</sup> Folio 29

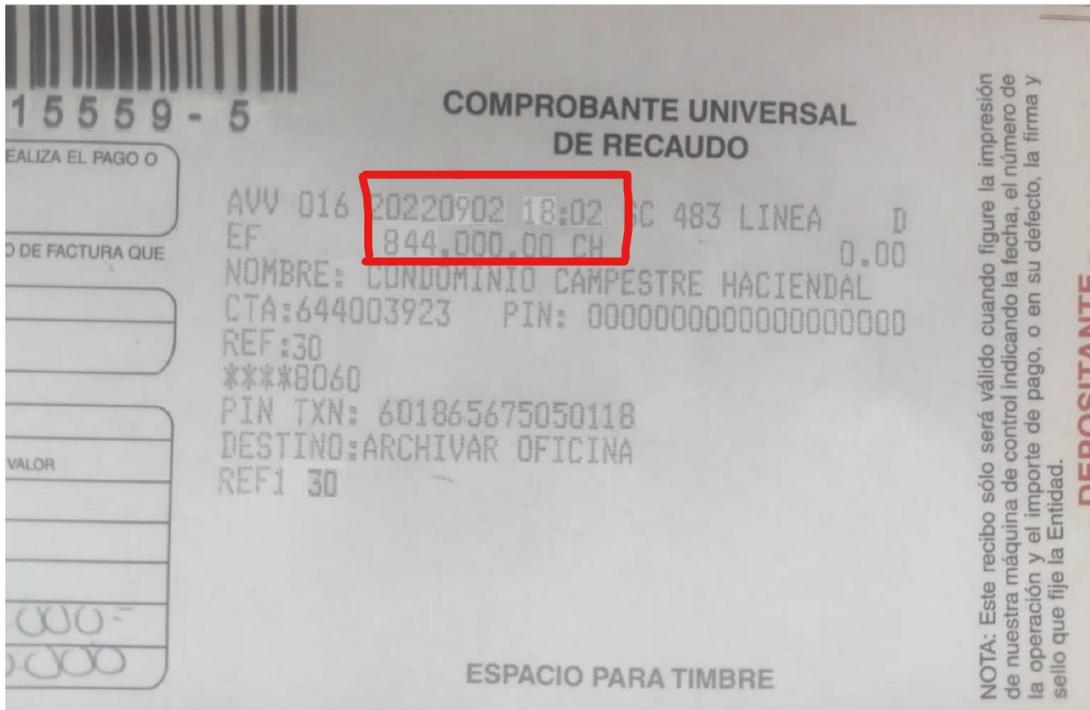


Imagen tomada folio 54

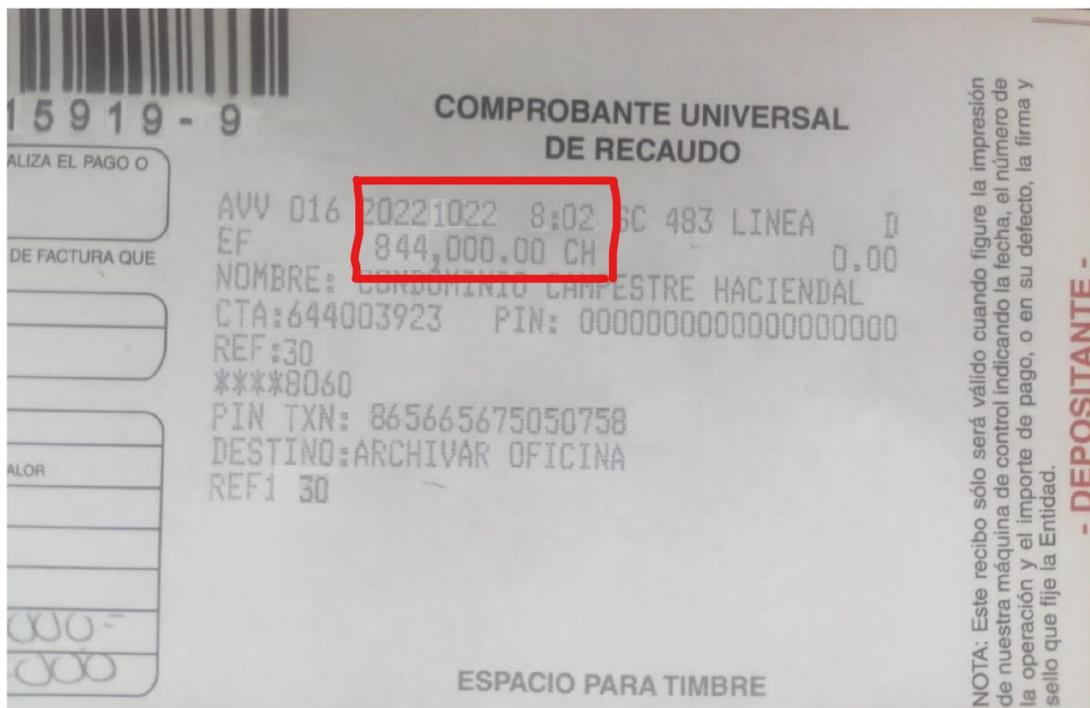


Imagen tomada folio 55

Lo anterior se repite en los comprobantes allegados, vistos a folio 52, 53, 62, 64, 65, 66, 67, 68 y 69, principalmente en el valor de la transacción, las fechas en que tuvieron lugar estas y el código de barras del de los recibos.

El Juzgado en el auto que decretó pruebas de oficio, ordenó a los demandados que allegaran los originales de las consignaciones realizadas por estos. Dicha orden no fue atendida, lo que hace aún más sospechosa su conducta.

Siendo, así las cosas, es claro que la prueba de los pagos aducidos, no puede ser tenida en cuenta. Si bien el extremo demandante al momento de pronunciarse en contra de las excepciones de mérito nada dice frente a dichos pagos, ante la claridad de alteración de los comprobantes de consignación, los mismos no pueden ser reconocidos, con los efectos de pago a la deuda que acá se pretende.

En consecuencia, deberá negarse la excepción formulada de cobro de lo no debido, ordenando seguir adelante con la ejecución.

#### **4.1.1 Excepción de temeridad y mala fe**

Finalmente, formulan los demandados como excepción la de «temeridad y mala fe», para la cual aducen como sustento que, «[e]s deber de las partes obrar con lealtad y de buena fe, para iniciar acciones legales que tengan certeza de lo cobrado, lo pagado, pues en las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la ley 675 de 2001, se les exige una contabilidad seria que realice las conciliaciones bancarias de cada mes»; señalan que en la actualidad la «...copropiedad está solicitando una auditoría contable debido a las irregularidades de lo que se está cobrando».

Respecto a la temeridad y mala fe, señala el artículo 79 del estatuto procesal, que:

**ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE.** Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, **o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.**
2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.
3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

(Resaltado por el Juzgado)

Luego, ninguno de los presupuestos de la norma se configura en el presente asunto. La administración de la copropiedad dentro de sus funciones tiene la de adelantar las gestiones pertinentes para el cobro de las expensas comunes cuando los copropietarios no dan cumplimiento al pago de las mismas. Siendo ello así, la presente acción cuenta con todo el fundamento legal para haber sido instaurada, mucho mas cuando como quedo comprobado en precedencia, los demandados se encuentran en mora de pagar expensas ordinarias y extraordinarias de administración, al margen de los pagos realizados por estos con posterioridad a la presentación de la demanda.

Así, sin más razones que exponer, resulta claro que la excepción formulada esta llamada al fracaso, motivo por el cual el Despacho negara la misma.

**5. Estudio de temeridad y mala fe por parte de los demandantes y lugar a compulsar copias ante la Fiscalía General de la Nación.**

De una cuestión más se ocupará el Despacho en esta oportunidad, y es respecto a las documentales aportadas como prueba por los demandados, las cuales como quedo constatado fueron alteradas, con lo cual pudieron haber hecho incurrir en error a este Estrado Judicial.

Los demandados en el asunto allegaron recibos de presuntos pagos realizados a la cuenta bancaria de la copropiedad demandante, entre los meses de marzo de 2021 a octubre de 2022. Dichas documentales, como se precisó en líneas anteriores, fueron alteradas en la información que contiene, hecho con el cual, se falta a la verdad, situación que resulta «temeraria» y «contraria a la realidad», que pudo haber hecho incurrir en error al Despacho.

La conducta de los demandados es supremamente reprochable, puesto que (i) faltan al deber de lealtad procesal (art. 78 Núm. 1° C.G.P), (ii) incurrieron en un actuar temerario y de mala fe (art. 79 Núm. 1 C.G.P), y (ii) pudieron haber incurrido en un delito penal (art. 453 Código Penal), sobre el cual a este Operador Judicial no le está dado pronunciarse, pero si dentro de los deberes que la ley procesal le impone (art. 42 Núm. 3), está el de compulsar las copias pertinentes para que se investigue la posible conducta punible.

Respeto a la cuestión suscitada, el artículo 79 del Código General del Proceso, que trata sobre la «temeridad o mala fe», dispone en su numeral primero, que «[s]e presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos: 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, **o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad**». (Resaltado por el Juzgado)

Norma que se acompasa en el presente caso, con el numeral 1° del artículo 78 del C. G. del P., el cual impone el deber a las partes de «*proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos*», en el marco de un proceso.

Así, en el presente caso, el Despacho considera que hay lugar a condenar en costas a la parte ejecutada en el máximo dispuesto por la ley, esto es, en el equivalente al 15% de lo pretendido en la demanda, como quiera que, además de haber sido vencido en juicio, existió una actuación temeraria, consistente en afirmaciones contrarias a la realidad que pudieron hacer incurrir en error al Juzgado.

Además, se compulsarán copias de la actuación ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, en contra de los señores GERMAN GARZÓN SALCEDO y MARTHA ROCIO GRANOBLES GUIOT, para que dentro de sus competencias, inicien las investigaciones penales a que haya lugar, por la conducta de los demandados con las documentales aportadas como prueba.

En consecuencia, se ordenará seguir adelante con la ejecución, conforme a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 443 del C.G.P.

#### **IV.- DECISIÓN**

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito formuladas por los demandados, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

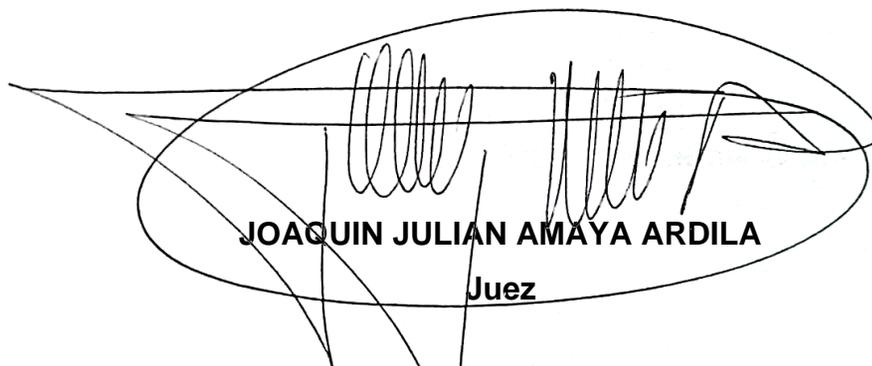
**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante con la ejecución, conforme el mandamiento de pago de fecha 22 de noviembre de 2022.

**TERCERO: PRACTICAR** la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del Código General del Proceso, imputando los pagos realizados con posterioridad a la presentación de la demanda, en la fecha en que estos fueron realizados y conforme el artículo 1653 del Código Civil.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a los demandados a favor de la demandante, de conformidad con lo normado en los numeral 1º del artículo 365 del Estatuto Procesal General. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$3.293.265,00 M/cte.

**QUINTO: COMPULSAR** copias de la actuación ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, en contra de los señores GERMAN GARZÓN SALCEDO y MARTHA ROCIO GRANOBLES GUIOT, para que dentro de sus competencias, inicien las investigaciones PENALES a que haya lugar, conforme a las consideraciones de la motivación de esta decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en  
ESTADO No.043, hoy \_16-junio-2022\_08:00 a.m.



**LINA MARIA MARTINEZ**  
Secretaria

D.F.A.E

**Firmado Por:**  
**Joaquin Julian Amaya Ardila**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**Chia - Cundinamarca**

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: **539cc23e85ae31dc6718b019413f8775c6d8f82df96e8314abfa90553ded3cf7**

Documento generado en 15/06/2023 11:53:49 PM

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